

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

N. R.G.E. 62/2025

PROMOSSA DA:

GARDANT BRIDGE SERVICING S.P.A., CON SEDE LEGALE IN ROMA ALLA VIA CURTATONE N. 3, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA N. 04084970369, REA N. RM-1718978, SOGGETTA ALL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI DOVALUE S.P.A., APPARTENENTE AL GRUPPO DOVALUE, IN PERSONA DEL SUO PROCURATORE SPECIALE DOTT. DONATO DI RISIO, NATO A GENOVA IL 22/09/1964 (C.F. DRSDNT64P22D969C), MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BPER BANCA S.P.A. (SOCIETÀ MANDANTE), RAPPRESENTATA E DIFESA, GIUSTA PROCURA ALLE LITI IN CALCE ALL'ATTO DI PRECETTO, DALL'AVV. GISELDA CANONICO DEL FORO DI PESCARA (C.F. CNNGLD62L59G482W), CON STUDIO IN PESCARA ALLA VIA DI SOTTO N. 33, ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO L'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA avvgiseldacanonico@cnfpec.it

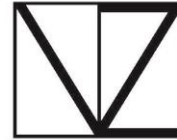
CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT. LUCA PELLICCIA

Tecnico Incaricato: ING. VINCENZO ZAVARELLA



TRIBUNALE DI SULMONA

III.mo Giudice Dott. Luca PELLICCIA

RELAZIONE PERITALE

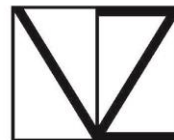
1. PREMESSA

Con provvedimento del 16.12.2025, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 62/2025, promossa da Gardant Bridge Servicing S.p.A. nei confronti del sig. OMISSIS, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Pelliccia ha nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Vincenzo Zavarella e ha disposto che l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., anche con la collaborazione del Custode Giudiziario nominato nella persona dell'Avv. Claudia Sciarra, rediga relazione di stima dalla quale risultino:

- 1) *l'identificazione del bene comprensiva 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 i 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.*

Dispone infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.

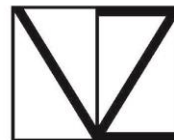
Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;



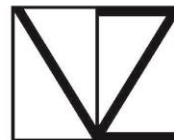
*Rediga progetto divisionale con congruagli;
Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*

2. OPERAZIONI PERITALI

1. In data 11.12.2025, Il CTU ha effettuato ricerche catastali estraendo copia della visura storica, estratto di mappa e planimetrie catastali dell'immobile riportato nel catasto fabbricati del comune di Raiano, foglio 11 mappale 604 subalterno 2;
2. in data 19.12.2025, il comune di Raiano ha rilasciato la documentazione amministrativa e progettuale rinvenuta nei propri archivi e precisamente:
 - domanda prot. 1690 del 12.06.1974 per "apertura di una sporgenza di balcone, su balcone già esistente" e verbale commissione edilizia del 04.03.1975;
 - licenza edilizia n. 16 del 11/04/1975 per lavori di "sistemazione interna del fabbricato";
 - licenza edilizia n. 65 del 05/11/1976 per lavori di "costruzione di due locali ad uso magazzino".
3. in data 24.02.26 ha acquisito ulteriore documentazione presso il comune di Raiano; nello specifico ha acquisito informazioni relativamente al certificato di destinazione urbanistica e alla presenza di vincoli gravanti sull'immobile;
4. in data 12.01.2026, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, il CTU si è recato presso l'immobile oggetto di procedura. Si precisa che in tale data, non è stato possibile dare inizio delle operazioni peritali per espressa richiesta del conduttore dell'immobile, il quale chiedeva che gli venisse accordato un breve differimento per poter rendere "fruibile" e per poter "mettere in ordine" l'immobile di che trattasi;
5. in data 23.01.2026 il CTU, alla presenza dell'Avv. Claudia Sciarra (Custode Giudiziario), del geom. Roberto Verdolini (ausiliario del CTU) e del sig. OMISSIS, ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Raiano (AQ), Via Piave n. 32, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 604, subalterno 2, effettuando ricognizione dell'immobile sulla scorta della



documentazione catastale e dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Raiano e procedendo con l'esecuzione di rilievo geometrico degli interni e degli esterni e di repertorio fotografico.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In base ai riscontri ed alle risultanze dei sopralluoghi, alla documentazione in atti e alla documentazione acquisita dal sottoscritto, si relaziona quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI;

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Raiano (AQ), in Via Piave n. 32, ed è identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 604, subalterno 2, come segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/12/2025

Dati identificativi: Comune di **RAIANO (H166) (AQ)**

Foglio 11 Particella 604 Subalterno 2

Partita: 1079

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAIANO (H166) (AQ)

Foglio 11 Particella 604

Classamento:

Rendita: Euro 339,83

Rendita: Lire 658.000

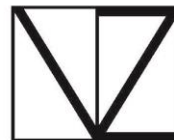
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 7 vani

Foglio 11 Particella 604 Subalterno 2

Indirizzo: VIA PIAVE n. 32 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **175 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **169 m²**

L'immobile risulta intestato a:



> Intestati catastali

> 1.

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Per quanto concerne i confini, risulta dalla mappa catastale del 22.03.1995 che l'immobile confina a nord con OMISSIS; a sud con OMISSIS; a est con la pubblica Via Piave da cui si ha accesso all'immobile; a ovest con OMISSIS.

Mentre, sulla base della mappa catastale attuale risulta che l'immobile di che trattasi confina a nord con la particella 605 intestata a OMISSIS, a est con la pubblica Via Piave, a sud con la particella 603 intestata OMISSIS, OMISSIS e ad ovest con la particella 602 intestata OMISSIS.

2) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel Comune di Raiano (AQ) alla Via Piave n. 32, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Raiano, al foglio 11, particella 604 sub. 2, come segue:

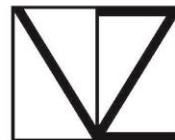
COMUNE DI RAIANO (AQ) - CATASTO FABBRICATI									
N	Fg	P.Ila	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	CI	Cons	Rendita
1F	11	604	2	Via Piave n. 32	T -1 - 2	A/3	02	7 vani	€ 339,83

Elenco Intestati				
n.	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
1			proprietà	1/1

L'immobile ricade in zona "SUC Spazio Urbano in Via di Consolidamento-Zona di Ristrutturazione di Tipo 2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Raiano.

Descrizione edilizia e stato manutentivo:

La struttura portante è in muratura; i solai sono in parte piani e in parte voltati. La copertura è in parte a falda inclinata e in parte piana.



Gli ambienti risultano pavimentati e tinteggiati, gli infissi in alluminio; i servizi igienici rivestiti con piastrelle e completi di apparecchi sanitari.

Allo stato attuale l'immobile è composto da tre piani fuori terra; piano terra, primo e secondo e vi si accede dalla pubblica via Piave.

Il piano terra è costituito di cucina e due locali cantina, oltre ingresso, disimpegno e vano scala da cui si accede al piano primo.

Al primo piano, sono presenti un tinello ed una camera da letto con affaccio su via Piave, e due locali di sgombero privi di finestre ed un servizio igienico anch'esso privo di finestre;

Al secondo piano sono presenti due camere da letto con affaccio su via Piave, un servizio e un terrazzo al quale non è stato possibile accedere.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico-sanitario, nonché di impianto termico a caldaia murale a gas e radiatori.

Per gli impianti non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Al piano terra sono presenti nei locali cantina estese macchie di umidità di risalita e ai piani primo e secondo, in alcuni locali, sono presenti evidenti fenomeni di muffa sulle pareti.

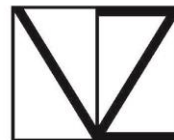
Nel complesso, l'unità immobiliare versa in discreto stato manutentivo, con necessità di interventi localizzati per risolvere le criticità igienico-sanitarie (pareti con muffa) e per un adeguamento impiantistico.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.

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 I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

Dalla documentazione acquisita dal Comune di Raiano risulta che:

- *“l'immobile si trova nella zona di PRG: SUC Spazio Urbano in Via di Consolidamento-Zona di Ristrutturazione di Tipo 2”*
- *“sull'immobile non risultano pesi di natura civica demaniale, né tratturali né vincoli di natura, monumentale e paesaggistici”*



4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., risulta che:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

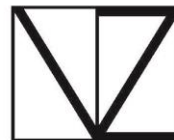
a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 23/06/2022 ai numeri 11836/1102 per Euro 243.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 135.000,00 a favore di Bper Banca S.p.A., sede in Modena (MO), codice fiscale 01153230360, domicilio ipotecario eletto in Modena - Via San Carlo n. 8/20, e contro OMISSIS;

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 19/11/2025 ai numeri 22691/18800 a favore di GARDANT BRIDGE SERVICING SPA, sede in Roma (RM), codice fiscale 04084970369 e contro OMISSIS sopra generalizzato.

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.

Per poter riferire in merito al presente quesito, preliminarmente è stata inoltrata al comune di Raiano istanza di accesso agli atti a seguito della quale, in data 19 dicembre 2025, è stata rilasciata la documentazione amministrativa e progettuale rinvenuta nei propri archivi e precisamente in ordine cronologico:

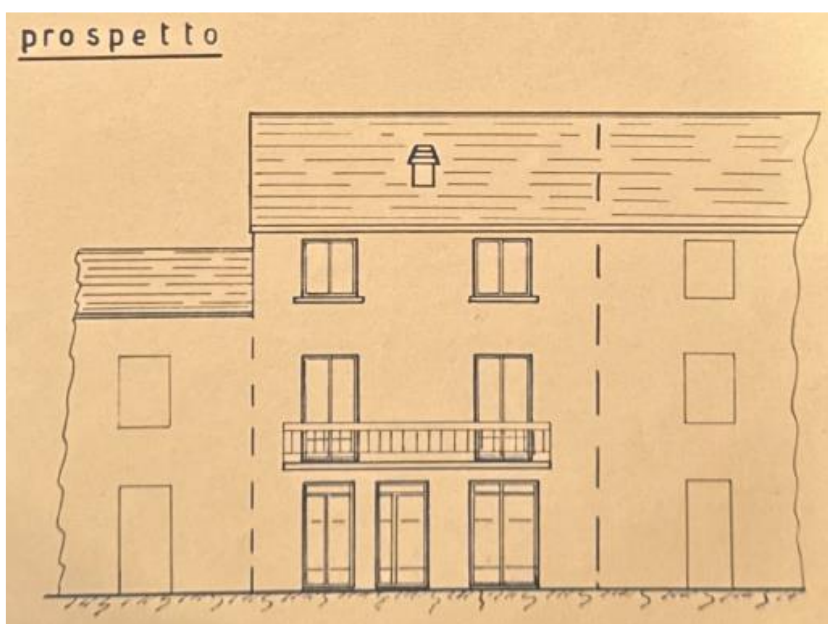
- a) domanda prot. 1690 del 12.06.1974 per "apertura di una sporgenza di balcone, su balcone già esistente" e verbale commissione edilizia del 04.03.1975 (**progetto non approvato**);
- b) licenza edilizia n. 16 del 11/04/1975 per lavori di "sistemazione interna del fabbricato";
- c) licenza edilizia n. 65 del 05/11/1976 per lavori di "costruzione di due locali ad uso magazzino" (**intervento non realizzato**);



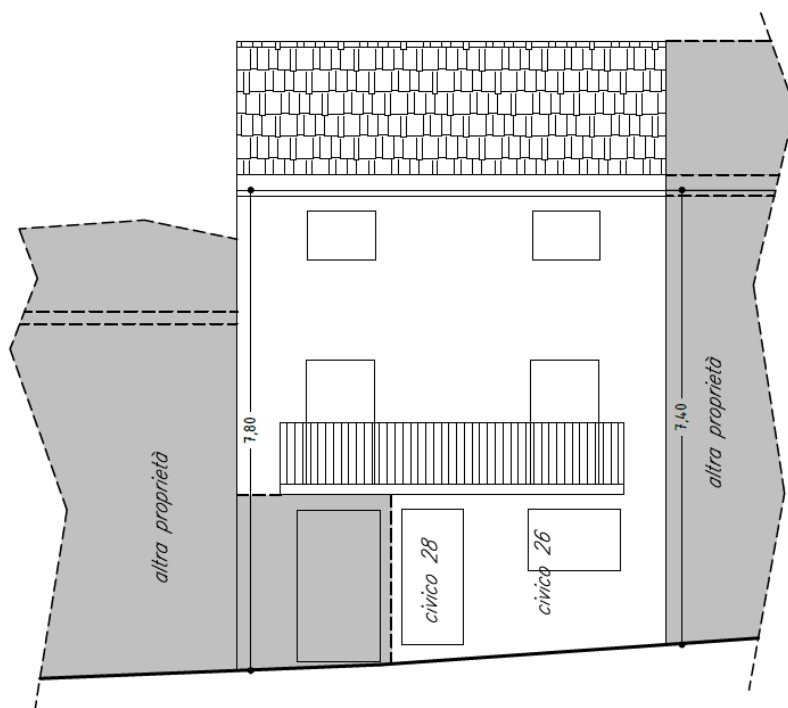
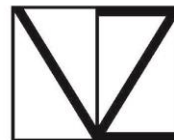
CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 23.01.2026 e il progetto approvato con licenza edilizia n. 16 del 11/04/1975, in particolare dall'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia richiamata, risultano difformità riguardanti:

- In generale le dimensioni planimetriche riscontrabili dagli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia che discostano dallo stato di fatto rilevato dal sottoscritto;
- la trasformazione, al piano terra, di una porta finestra in finestra e le diverse dimensioni e posizione di alcune bucatre:

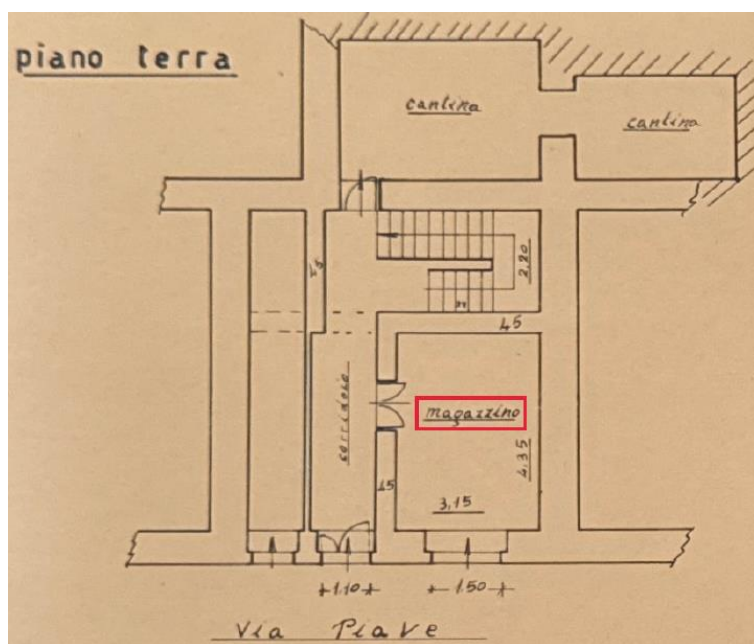


ELABORATO GRAFICO LICENZA EDILIZIA N. 16/1975

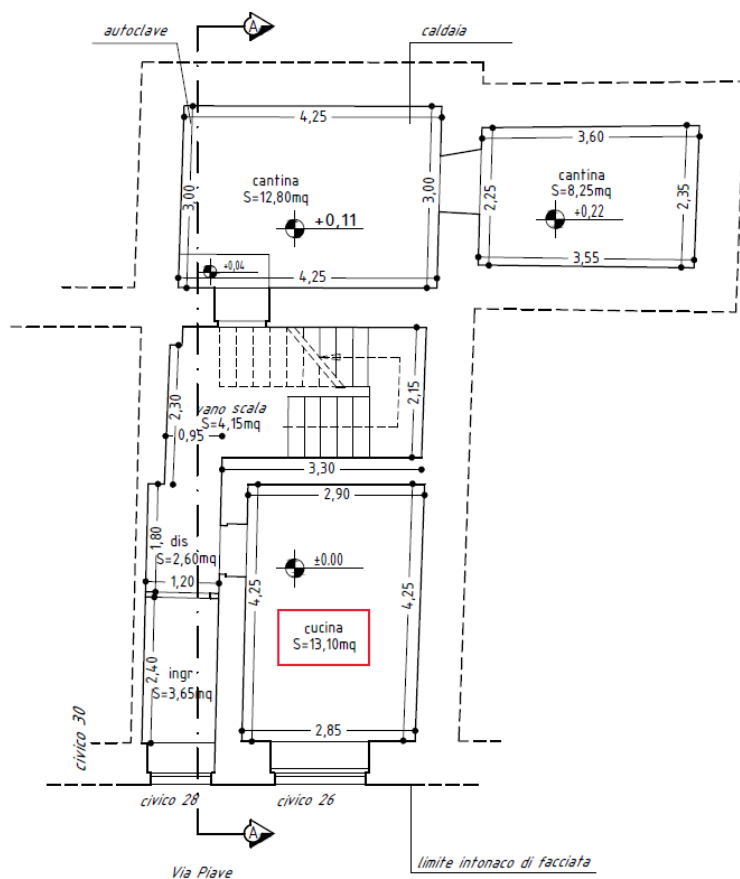
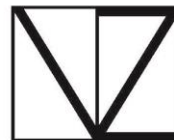


STATO DI FATTO RILEVATO

- la modifica al piano terra della destinazione d'uso del locale indicato nella licenza come “magazzino” in “cucina”;

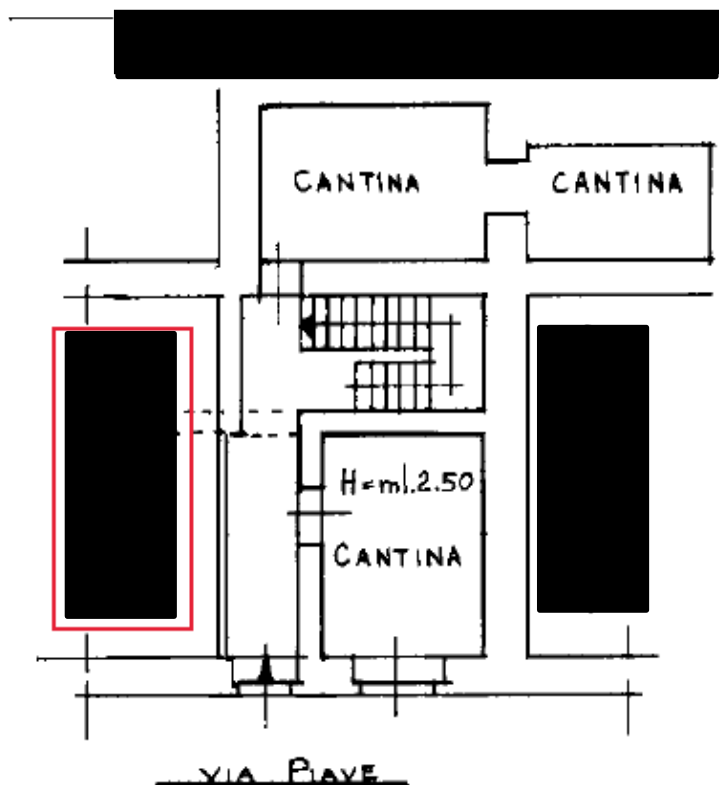
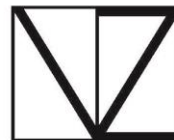


ELABORATO GRAFICO LICENZA EDILIZIA N. 16/1975

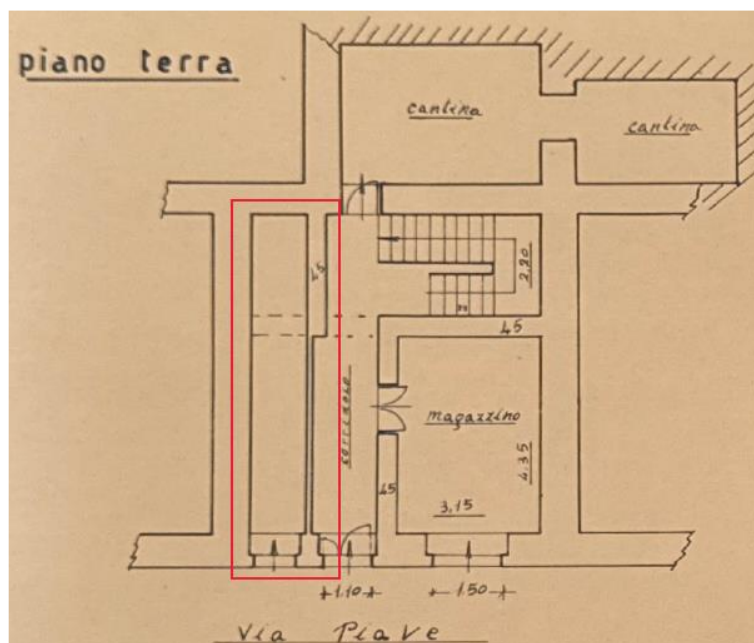


STATO DI FATTO RILEVATO

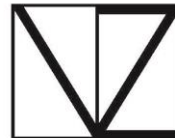
Si evidenzia inoltre che nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia, al piano terra, risulta un vano che catastalmente risulta essere intestato ad altra ditta.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



ELABORATO GRAFICO LICENZA EDILIZIA N. 16/1975



Si evidenzia infine che l'accesso all'immobile avviene dal civico 28 di via Piave, mentre dalla visura catastale risulta che l'immobile è ubicato al civico 32.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Raiano non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità relativo all'immobile.

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, in data 24.02.26, il comune di Raiano ha comunicato quanto segue:

- *“il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), è rilasciabile esclusivamente per terreni e non per fabbricati, ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 380/2001”;*
- *“l'immobile si trova nella zona di PRG: SUC Spazio Urbano in Via di Consolidamento-Zona di Ristrutturazione di Tipo 2”;*
- *“sull'immobile non risultano pesi di natura civica demaniale, né tratturali né vincoli di natura, monumentale e paesaggistici”.*

CONFORMITÀ CATASTALE

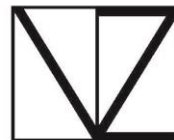
In data 11 dicembre 2025, Il CTU ha effettuato ricerche catastali estraendo copia della visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile di che trattasi.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale è emerso che risultano modificate le destinazioni d'uso di alcuni ambienti:

- al piano terra, il locale indicato come cantina risulta adibito a cucina;

6) L'EVENTUALE ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE.

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale, è stato comunicato che l'immobile oggetto di perizia non è gravato da pesi di natura civica o demaniale, né vincoli di natura tratturale e/o da altri vincoli pubblicistici.



RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

Raiano (AQ) – via Piave 32

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel Comune di Raiano (AQ), Via Piave n. 32, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Raiano, foglio 11, particella 604 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani:

COMUNE DI RAIANO (AQ) - CATASTO FABBRICATI									
N	Fg	P.Ila	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Cl	Cons	Rendita
1F	11	604	2	Via Piave n. 32	T -1 - 2	A/3	02	7 vani	€ 339,83

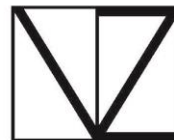
Elenco Intestati				
n.	Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
1			proprietà	1/1

Per quanto riguarda la descrizione dell'immobile si rimanda al precedente punto "2) una sommaria descrizione del bene"

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il valore venale del bene, il sottoscritto ha effettuato rilievo geometrico e ricerche presso l'Agenzia del Territorio per calcolare la reale consistenza della unità immobiliare ubicata nel Comune di Raiano (AQ), Via Piave n. 32, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Raiano, foglio 11, particella 604 sub. 2.

Sulla base del rilievo geometrico, allo stato attuale, l'immobile risulta avere una sup. lorda come di seguito schematizzata:



COMUNE DI RAIANO (AQ) - C.F. FG. 11 P.LLA 604 SUB. 2				
PIANO	dest. d'uso	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA LORDA (mq)
CALCOLO CONSISTENZA				
Piano Terra	residenziale	72,05	1,00	72,05
Piano Primo		89,50	1,00	89,50
Balcone		2,35	0,30	0,71
Piano Secondo		55,70	1,00	55,70
Terrazzo		19,25	0,30	5,78
				223,73

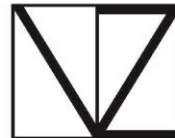
Di seguito vengono esplicitati il criterio di stima e il metodo di valutazione adottati nella presente relazione.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato, per poter determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto della presente stima, è quello, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del **valore reale del bene**, seguendo le fasi operative di seguito indicate:

- **DEFINIZIONE PRELIMINARE** di un valore, definibile **medio ideale**, detto **valore unitario zonale attuale**;
- **DEFINIZIONE DEI VARI PARAMETRI** di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una concreta definizione del valore di un immobile;
- **COMPARAZIONE** dell'immobile oggetto di stima a quello ipotetico di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e, conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- **TRASPOSIZIONE** di tali differenze, per mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni, è fondato su premesse oggettive



e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente ed economicamente accettabile per un sereno giudizio.

METODO DI VALUTAZIONE

Per il fabbricato oggetto di valutazione si è provveduto alla:

- **DEFINIZIONE DI UN VALORE UNITARIO ZONALE DI RIFERIMENTO**

I valori di riferimento sono stati desunti dalle banche dati dell'Osservatorio immobiliare OMI presso l'Agenzia del Territorio;

- **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO**

I valori di cui sopra, essendo valori di riferimento, sono suscettibili di notevoli variazioni, legate alle reali caratteristiche e peculiarità dei singoli beni; pertanto gli stessi sono stati successivamente rettificati in base ad una serie di parametri oggettivi, di natura INTRINSECA ed ESTRINSECA, che ne caratterizzano il concreto valore;

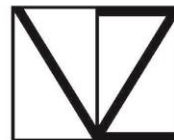
- **COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO**

Tale comparazione è stata eseguita ponendo a confronto, per ciascun parametro preso in considerazione, la valutazione attribuita all'immobile oggetto di stima con il parametro definito **ideale di riferimento** ed applicando un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria – media – di riferimento assunta.

Procedendo come indicato, si ha:

DEFINIZIONE DI UN VALORE UNITARIO ZONALE DI RIFERIMENTO

Il valore di riferimento è stato desunto dalla banca dati dell'Osservatorio immobiliare OMI presso l'Agenzia del Territorio come di seguito riportato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: RAJANO (H166)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

i Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per la zona centrale del comune di Sant'Eusanio Forconese, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	650	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	310	430	L	1,4	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	180	260	L	1	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	80	120	L	0,4	0,6	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L	1,4	2	L

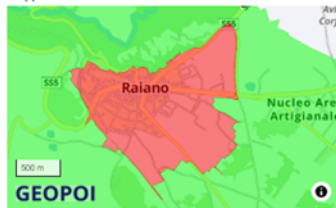
[Stampa](#)

[Legenda](#)

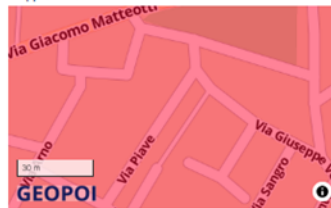
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



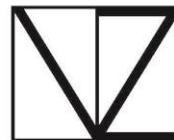
Dai valori desunti dalla banca dati per l'unità immobiliare in oggetto si ottiene il valore medio di riferimento di seguito riportato:

valore OMI MEDIO		
400,00 €	600,00 €	€ 500,00

Si precisa che il valore medio di riferimento preso in considerazione è riferito alla sup. lorda e che le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte sono state ragguagliate sulla base dei coefficienti di omogeneizzazione.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

I valori sopra descritti sono stati opportunamente rettificati in relazione alle caratteristiche ESTRINSECHE e INTRINSECHE dell'immobile oggetto di stima, utilizzando opportuni parametri correttivi di seguito descritti:



- **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:**

a) **COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI**

Con riferimento alle varie componenti:

a.1) **di ubicazione**

La zona in cui l'immobile è ubicato permette di assegnarli un coefficiente pari a **Pub = 0,98**.

a.2) **di esposizione**

Le condizioni di luminosità, aerazione, soleggiamento sono tali da conferire all'immobile un coefficiente, pari a **Pesp = 0,96**.

a.3) **di utenza**

Put = 1,00.

L'insieme dei coefficienti di ubicazione, di posizione e di utenza, dà luogo, per il parametro zonale, ad un valore pari a:

Comparazione di parametri zonali			
Pub	Pesp	Put	Pzon
0,98	0,96	1,00	0,94

- **CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

d) **COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI**

Con riferimento alle varie componenti:

b.1) **strutturali**

Le condizioni delle componenti strutturali inducono all'applicazione di un coefficiente pari a **Pstr = 0,98**

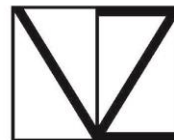
b.2) **di finitura**

Dal punto di vista estetico e qualitativo gli elementi di finitura interni ed esterni risultano in un discreto stato manutentivo; pertanto il giusto valore da attribuire al parametro è **Pfin = 0,95**

b.3) **impiantistiche**

Si ritiene di poter applicare un unico coefficiente, pari a **Pimp = 0,94**

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico, dà luogo, per il parametro costruttivo, ad un valore pari a:



Comparazione di parametri costruttivi			
Pstr	Pfin	Pimp	Pcostr
0,98	0,95	0,94	0,88

c) COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

Dal punto di vista funzionale, nell'immobile non si rilevano elementi di particolare pregio funzionale né soluzioni distributive innovative.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un parametro funzionale pari a :

Pfunz =0,98.

d) COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO - ARCHITETTONICI

Sotto il profilo estetico–architettonico, non si riscontrano elementi architettonici di particolare pregio storico o costruttivo tali da determinare un incremento significativo del valore, né condizioni di degrado tali da giustificare un coefficiente riduttivo.

Si ritiene pertanto congruo attribuire un parametro architettonico ordinario: **Parch =1,00.**

e) COMPARAZIONE DI PARAMETRI GIURIDICI

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate difformità di destinazione d'uso di alcuni locali, pertanto, il giusto valore da assegnare al parametro è **Pgiu = 0,97.**

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

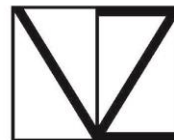
Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

Comparazione di parametri funzionali					
Pzon	Pcostr	Pfunz	Parch	Pgiu	Ptot
0,94	0,88	0,98	1,00	0,97	0,78

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Applicando il coefficiente totale al valore di riferimento , si ottiene:

Valore medio di riferimento (€/mq)	€ 500,00
Coefficiente totale di comparazione (Ptot)	0,78
Valore unitario (€/mq)	€ 391,33



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

COMUNE DI RAIANO (AQ) - CATASTO FABBRICATI												
N	Fg	P.Ila	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Destinazione	Consistenza (mq)	Valore medio di riferimento (€/mq)	Coefficiente totale di comparazione	Valore unitario (€/mq)	Valore (€/mq)
1F	11	604	2	Via Piave n. 32	T - 1 - 2	A/3	Residenziale	223,73	€ 500,00	0,78	€ 391,33	€ 87'552,16
Valore complessivo												€ 87'552,16

Diconsi, arrotondati, €. 87.550,00 (ottantasettemilacinquecentocinquanta/00)

Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;

Sul punto si riferisce che non è possibile separare in natura il bene pignorato.

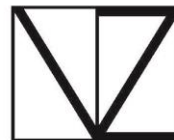
Considerazioni sulla sanabilità e la commerciabilità

Considerate le difformità edilizie-urbanistiche e catastali riscontrate, come sopra riportate, e l'assenza di certificato di agibilità, in data 02.04.2026, il sottoscritto C.T.U. ha trasmesso istanza di autorizzazione al G.E., rappresentando che ai fini dell'attribuzione del corretto valore di mercato e della successiva vendita dell'immobile, è necessaria la redazione e presentazione di progetto in sanatoria ai sensi degli artt. 36 o 37 del D.P.R. n. 380/2001, nonché la predisposizione di pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale.

Si fa presente, così come riscontrabile nel fascicolo, che l'autorizzazione, inizialmente rilasciata dal Giudice dell'Esecuzione, è stata revocata per espressa richiesta dell'Avvocato della parte creditrice.

Per tutto quanto sopra, si precisa che tali attività sono quantificabili in circa €. 5.500,00 oltre cassa ed iva per spese tecniche e restano escluse in quanto non quantificabili in questa sede, le spese per diritti di segreteria, oblazioni, sanzioni amministrative, diritti catastali,

Si precisa inoltre, sommariamente, che non sono quantificabili i costi per ripristini allo stato "ante-operam" delle opere eventualmente non sanabili; per l'adeguamento impiantistico; per il rispetto delle norme igienico-sanitarie, ecc..



Tali attività potranno essere quantificate solo a seguito della predisposizione, presentazione e rilascio di progetto in “*sanatoria*”.

Pertanto, gli oneri derivanti dalle suddette attività resteranno a carico del futuro aggiudicatario e gli assegnatari o acquirenti dell’immobile nel formulare la propria offerta di acquisto devono essere consapevoli che tutte le spese per la sanatoria e per eventuali ripristini, necessari al completo adeguamento dell’immobile alle normative vigenti, ricadranno a loro carico.

Il sottoscritto C.T.U., ritenuto di aver espletato esaurientemente il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione consulenza tecnica e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sulmona, lì 14 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ING. VINCENZO ZAVARELLA