

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. 23 e 24
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. 23 e 24. Dalla visura si evincono i seguenti dati:

Piani: T	Consistenza: 52 mq
Categoria: C/6	Superficie catastale: 61 mq
Classe: 8	Rendita 206,79 €

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 posto in una zona a margine dell'abitato del Comune di Pratola Peligna ma ben collegata al tessuto urbano; ad una distanza massima di 1 km sono situati il centro cittadino, l'Istituto comprensivo di Scuola Primaria e l'Istituto tecnico industriale. Il fabbricato 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. 23, passando sulla corte Sub. 2 (bene comune non censibile), ha accesso da Via Valle Madonna tramite una grande apertura con infisso in pvc a quattro ante. Internamente si presenta un unico ampio locale servito da un piccolo bagno cieco dotato di lavandino, w.c. e predisposizione per la ventilazione meccanica. L'intero immobile, sebbene utilizzato come locale di deposito, presenta finiture interne in buono stato di conservazione quali pavimenti, intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni. È dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di scarico ma è sprovvisto di impianto del gas e di riscaldamento. È direttamente collegato al vano scala interno tramite una porta che si apre sull'androne di ingresso sul lato Nord. Una grande vetrina sul lato Ovest, dotata di serranda metallica, affaccia sul graffato Sub. 24 che costituisce invece una corte pertinenziale a ridosso di Via Valle Madonna. Questa ha una metratura di circa 17,80 mq ed è delimitata a Sud dal filo del muro perimetrale dell'edificio, ad Ovest dal marciapiede di Via Valle Madonna, a Nord dal filo del muro di confine tra Sub. 23 e Sub. 14. La vetrina di cui sopra, essendo priva di ante mobili, non permette una comunicazione diretta con l'interno dell'immobile.

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 parametrico 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 magazzini ad uso commerciale sono da considerarsi anche:

- Coefficiente di merito per contesto commerciale
- Coefficiente di posizione in edifici residenziali

Questo approccio consente di convertire il bene in moneta determinando il più probabile valore di mercato sulla base di prezzi storici di vendita e aspetti qualitativi di dettaglio:



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

8. VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'approccio avuto nei confronti della stima di seguito riportata ha tenuto conto del fatto che l'immobile, seppur censito catastalmente come un C/6, sia di fatto un magazzino commerciale corrispondente alla categoria catastale C/2. Il bene è provvisto di tutte le finiture ed impianti, ad eccezione di quello del gas e di riscaldamento, conservate in maniera ottimale. Per definire il valore di mercato medio ci si è riferiti a:

- il Borsino immobiliare che offre il valore economico per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero utile netta. Data la natura commerciale del bene, sono stati presi a riferimento i valori per magazzini. Lo stato di conservazione del bene e le sue finiture, invece, hanno fatto propendere per il valore parametrico massimo pari a 309 €/mq.

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 155	Euro 232	Euro 309	

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI che offre il valore economico per metro quadrato di superficie lorda. Nello specifico, trattandosi di una unità immobiliare equiparata ad un C/2, si prendono in considerazioni i valori dei magazzini. Visto lo stato conservativo ottimale delle finiture interne in riferimento alla qualità di magazzino del bene, si considera come valore di mercato quello massimo pari a 340 €/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	
Magazzini	Normale	225	340	L	1,2	1,6	L
Negozi	Normale	660	970	L	3,5	5,1	L

o

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

Il valore sopra individuato indica 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 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 differenziazione delle superfici accessorie
 - Corte esclusiva – 0,10
- Coefficiente di merito per impianto di riscaldamento
 - Assente – 0,95
- Coefficiente di merito per classe energetica
 - Classi F e G – 0,90
- Coefficiente di merito per contesto commerciale
 - Posizione ordinaria – 1,00
- Coefficiente di merito per posizione in edifici residenziali
 - A piano terreno o rialzato con accesso carraio – 1,00



Con tali correttivi si tiene conto che la corte esterna, corrispondente al Sub. 24, non costituisce superficie utile. Allo stesso modo viene ponderata l'assenza di impianto termico e la classe energetica che si stima non superiore a F. La posizione commerciale può ritenersi ordinaria in quanto il bene è inserito in un contesto residenziale con presenza di locali commerciali al piano terra, livello in cui è sito l'immobile. **Dalla tabella di seguito riportata si può determinare un valore medio di mercato pari a 15.956,71 €.**

SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE COMMERCIALE			
Livello	Sup.	Coeff. Diff.	Sup. Conv.	Livello	Sup.	Coeff. Diff.	Sup. Conv.
	mq	[-]	mq		mq	[-]	mq
Piano terra Sub. 23	59,77	1,00	59,77	Piano terra Sub. 23	51,29	1,00	51,29
Piano terra Sub. 24	17,80	0,10	1,78	Piano terra Sub. 24	17,80	0,10	1,78
Totale	77,57		61,55	Totale	69,09		53,07
Valore parametrico		340,00	€/mq	Valore parametrico		309,00	€/mq
Coeff. impianto riscaldamento		0,95		Coeff. impianto riscaldamento		0,95	
Coeff. classe energetica		0,90		Coeff. classe energetica		0,90	
Valore di mercato		17892,59	€	Valore di mercato		14020,83	€

