

TRIBUNALE DI SULMONA

Piazza Capograssi, 1 - 67039 - Sulmona (AQ)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.G.R. 36/2025**

Creditore Procedente: BNL s.p.a.

Esecutato: _____

Giudice: Dott. Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Cantelmi

Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO

ELABORATO PERITALE

Ing. Liviana SATURNO

VIA DELLE PIAGGE 10, 67030 ANVERSA DEGLI ABRUZZI AQ

PEC: liviana.saturno@ingpec.eu

*GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO*

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Liviana SATURNO, incaricata per la stima del compendio immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva in epigrafe, ha provveduto a relazionare in merito quanto stabilito dal "Provvedimento di Nomina dell'Esperto", di seguito riportato.

... controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo co. del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode ..., proceda alla redazione di una relazione di stima da cui 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 storicoartistico;*
- 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.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



ELABORATO PERITALE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 (2° comma) del C.P.C.

Preliminarmente, così come disposto nel “Provvedimento di Nomina”, in collaborazione con il Custode Giudiziario è stata accertata l’esistenza della documentazione prevista dal Art. 567 c.p.c. (2° comma).

L'IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO, COMPENSIVA DI CONFINI E DATI CATASTALI

Così come emerge dalla “Trascrizione del Pignoramento”, risultano espropriati il seguente compendio immobiliare, per la piena ed esclusiva proprietà (per quota di 1000/1000):

- un’abitazione, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.4 (Categoria A/3 - Consistenza 6,5 vani al Piano Terra e Primo);
- un magazzino/locale di deposito, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.6 (Categoria C/2 - Consistenza 12 mq al Piano Terra).

Inoltre va specificato che, a seguito delle dovute verifiche catastali, nello specifico dal relativo “elaborato planimetrico” ed “elenco dei subalterni” (che si allegano), è emerso che le unità immobiliari espropriate risultano essere quelle che “unicamente” insistono sulla particella catastale 254 del foglio 17 del comune di Sulmona, e che a loro “unicamente” appartiene la pertinenziale “corte” censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), che rappresenta l’intera area esterna, non edificata, della detta particella 254.

Pertanto, risultano di fatto oggetto della procedura espropriativa, sia le unità immobiliare Sub.4 (abitazione) e Sub.6 (magazzino/locale di deposito), nonché il pertinenziale BCNC Sub.3 (corte comune ai Sub. 4 e 6), ovvero di fatto risulta oggetto della procedura l’intero lotto identificabile con

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



la "particella 254 del foglio 17 del comune di Sulmona" costituito, nello specifico, dalle appartenenti unità immobiliari censite al Sub. 4 (abitazione) e Sub.6 (magazzino/locale di deposito), nonché costituito dalla restante corte comune alle dette unità immobiliari, censita al sub.3 (BCNC).

Quindi, per quanto già esposto, il compendio immobiliare staggito, ovvero l'intero lotto "particella 254 del foglio 17 del comune di Sulmona", così come di seguito meglio specificato, risulta costituito da:

- un'abitazione, posta al Piano Terra, Primo e Secondo, censita con il summenzionato Sub.4, confinante a Nord con l'ulteriore cespite pignorato Sub.6, e per la restante parte confinante con la corte comune dei detti cespiti, censita in catasto con il Sub.3, quest'ultima, a sua volta, confinante a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la particella 1635 (ex 278);
- un magazzino/locale di deposito, posto al Piano Terra, censito con il summenzionato Sub.6, confinante a Sud con l'ulteriore cespite pignorato sub.4, e per la restante parte confinante con la corte comune dei detti cespiti, censita in catasto con il Sub.3, quest'ultima, a sua volta, confinante a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la particella 1635 (ex 278);
- la "corte" censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), che rappresenta l'intera area esterna, non edificata, della detta particella 254, confinante, come già sopra indicato, a Nord-Est con la particella 1637 (ex 1043 e 1041), a Sud-Est con le particelle 463 e 1533; a Sud-Ovest con la Strada Via San Rufino; e a Nord-Ovest con la particella 1635 (ex 278).

Per quanto non meglio specificato, si rimanda alla allegata documentazione catastale.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

A seguito del dovuto sopralluogo effettuato sul compendio immobiliare staggito, nell'ambito del quale si sono effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare, l'esistenza sia della detta abitazione (Sub.4) che del detto magazzino/locale di deposito (Sub.6), nonché l'esistenza della "corte" censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), ovvero nello specifico:

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



l'abitazione (Sub.4), posta al Piano Terra, Primo e Secondo, avente struttura di tipo in muratura di pietrame, di superficie lorda interna pari a circa 177,50 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale), nonché di superficie lorda esterna pari a circa 26,60 mq (di cui circa 1,50 mq relativi ad un balcone al piano primo, e circa 25,10 mq relativi ad un terrazzo coperto al piano secondo); costituita:

- al piano terra da un modesto ingresso/disimpegno, da un soggiorno, da un tinello con angolo cottura, da un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, oltre che da una rampa di scale che permette il collegamento al piano superiore, il tutto di superficie lorda pari a circa 68,80 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale), inoltre al piano terra, sul versante Nord di quanto descritto, vi è una piccola costruzione separata, di superficie lorda pari a circa 7,50 mq, composta da due fondaci, la quale risulta pertinenziale alla segnalata abitazione;
- al piano primo, raggiungibile da una scalinata interna, che si sviluppa su di un'unica rampa, si trova una camera da letto principale, un disimpegno, una ulteriore camera da letto, nonché un bagno, oltre che una rampa di scale che permette il collegamento al piano superiore, il tutto di superficie lorda pari a circa 68,80 mq (comprensiva di tramezzi, tamponature e rampe di scale)
- al piano secondo, raggiungibile da una scalinata interna, che si sviluppa su di un'unica rampa, si trova un terrazzo coperto di superficie lorda pari a circa 25,10 mq, nonché un sottotetto non praticabile (di altezza media interna pari a circa 80 cm) di superficie lorda pari a circa 32,40 mq (comprensiva di tramezzi e tamponature).

Inoltre va detto che, le caratteristiche dell'abitazione staggita, nonché i materiali di costruzione e le relative rifiniture, risultano essere ordinarie e in discrete condizioni di conservazione, ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione, così come del tutto ordinarie le dotazioni impiantistiche (elettrico, idrico/fognario, di riscaldamento, etc) che, tra l'altro, all'epoca del sopralluogo risultavano del tutto funzionanti.

Il magazzino/locale di deposito (Sub.6), posto su un unico livello (Piano Terra) in adiacenza all'ulteriore cespite pignorato (abitazione Sub.4), avente struttura prefabbricata in ferro, in discrete condizioni di conservazione, risulta costituito da:

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



- un unico ambiente di superficie lorda interna pari a circa 14,50 mq (comprensiva delle pareti perimetrali), infine va detto che, le condizioni generali in cui si trova il detto cespite (Sub.6) risultano alquanto ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico ed all'epoca di realizzazione.

La "corte" censita al Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), risulta costituita: superficie esterna pari a circa 450 mq, computata sulla base dei dati catastali della connessa particella 254, al netto sia delle costruzioni insistenti sulla detta particella, nonché al netto della porzione di essa che di fatto risulta occupata da una strada interpoderale posta sul versante a Sud-Est della particella, la quale strada, liberamente accessibile, permette l'accesso dalla via pubblica ai fondi "interni" altrimenti interclusi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'ambito sopralluogo eseguito sul compendio immobiliare staggito, relativamente all'abitazione (Sub.4), stato reperito l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, con validità fino al 01.10.2035, che si è opportunamente provveduto ad acquisire mediante riproduzione fotografica (che si allega).

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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICOARTISTICO

Dai dovuti accertamenti eseguiti sugli immobili pignorati, non è emersa alcuna circostanza riguardante l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



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

- Ipoteca Volontaria a "garanzia di Mutuo" iscritta il 26.10.2012 n. R.G. 26730 e n. R.P 1562
- Atto esecutivo -pignoramento immobili trascritto il 18.07.2025 n. R.G. 14420 e n. R.P 11855

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

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito dell'apposita richiesta della "Documentazione Amministrativa" riguardante il compendio immobiliare staggito, il competente comune di Sulmona ha fornito unicamente la seguente documentazione (che si allega), relativa al progetto, assentito dalla Concessione Edilizia n.2087/GC del 27.11.2001, per la "Installazione di un box prefabbricato ad uso di locale di deposito in aderenza al fabbricato abitativo sito in Via S. Rufino n.20"; mentre per le restanti costruzioni oggetto di pignoramento, da quanto trasmesso dal detto ente, emerge che non risulta l'esistenza di alcuna pratica edilizia, pertanto, allo scopo di risalire all'epoca di costruzione, nonché alle originarie entità delle costruzioni, si è ritenuto necessario effettuare più approfondite ricerche in merito presso l'ufficio provinciale del Catasto.

Dagli ulteriori accertamenti sui cespiti pignorati, eseguiti presso l'ufficio provinciale del Catasto, così come si rileva dalla acquisita originaria "Mappa d'Impianto", risalente all'incirca al 1935 (che si allega), al netto del magazzino/locale di deposito (Sub.6) realizzato dopo il 2001, risulta che l'attuale abitazione era originariamente costituita da un'unica "entità costruttiva", corrispondente all'attuale "porzione abitabile" del cespite Sub.4, ovvero corrispondente all'attuale area di sedime del cespite Sub.4 ad esclusione della attuale "separata" costruzione, in adiacenza, destinata a fondaci.

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



Inoltre, così come si rileva anche dalle originarie Planimetrie Catastali (ex Sub.1 e Sub.2), redatte nel 1939, risulta, così come per la Mappa d’Impianto, che l’attuale abitazione era costituita da un’unica “entità costruttiva”, corrispondente all’attuale porzione abitabile del cespite Sub.4, ovvero corrispondente all’attuale consistenza del cespite Sub.4 ad esclusione della attuale “separata” costruzione, in adiacenza, destinata a fondaci; tra l’altro va detto che il contesto rappresentato dalle originarie Planimetrie Catastali, risulta essere stato modificato solo nel 2012 a seguito di una variazione catastale, non suffragata da alcuna opportuna Pratica Edilizia, con la quale veniva rappresentata, rispetto all’originaria, una diversa distribuzione interna e di destinazione d’uso, nonché veniva anche rappresentata, oltre al piano terra e primo già rappresentati nelle originarie planimetrie del 1939, l’esistenza di un secondo piano (di copertura); infine nella detta variazione catastale veniva anche rappresentata l’esistenza di una pertinenziale costruzione “separata” destinata a fondaci, originariamente non esistente, nonché non suffragata da alcuna opportuna Pratica Edilizia.

Pertanto, sulla base della “Mappa d’Impianto” e delle originarie Planimetrie Catastali, è possibile ritenere accertata la legittimità urbanistica edilizia dell’attuale porzione abitabile del cespite Sub.4, ovvero legittima la riguardante entità costruttiva, comprensiva anche del piano secondo (di copertura) sicuramente già all’epoca esistente, quindi:

- non risulta legittima la diversa distribuzione interna e di destinazione d’uso rispetto a quella rappresentata nelle originarie Planimetrie Catastali del 1939, che potrà comunque essere sanata (ex art.36 DPR 2001), in ragione della specifica tipologia di abuso (interno), previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal sottoscritto CTU;
- non risulta legittima la realizzazione della pertinenziale costruzione “separata” destinata a fondaci, per la quale, in ragione della specifica tipologia d’abuso, tra l’altro incidente sulla sicurezza strutturale, il sottoscritto CTU ritiene opportuno prevedere la demolizione dell’opera abusiva, salva comunque la possibilità, da parte dell’aggiudicatario, di procedere autonomamente mediante accertamento della regolarità dell’opera, dal CTU allo stato non verificabile, ovvero mediante un’eventuale sanatoria del cespite, anche parziale, previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal sottoscritto CTU;
- tra l’altro, non risultando in essere stata rilasciata alcuna specifica autorizzazione, si ritiene necessaria la rimozione della tettoia in ferro installata al piano terra sul versante Nord – Est del cespite Sub.4, nonché necessaria la rimozione della copertura in ferro installata, a

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



copertura del terrazzo sull'ultimo piano del medesimo cespite Sub.4, salva comunque la possibilità, da parte dell'aggiudicatario, di procedere autonomamente mediante accertamento della regolarità dell'opera, dal CTU allo stato non verificabile, ovvero mediante un'eventuale sanatoria edilizia, previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal sottoscritto CTU.

Infine, per quanto attiene alla regolarità urbanistico-edilizia del cespite Sub.4 (magazzino/locale di deposito), seppur risulta assentita dal comune di Sulmona la sua costruzione a seguito della Concessione Edilizia n.2087/GC rilasciata nel 2001, e seppur risulta trasmessa nel 2002 la comunicazione di inizio lavori, va detto che non risulta certificata la fine dei lavori, ovvero l'epoca della effettiva realizzazione dell'opera, che potrebbe essere avvenuta anche successivamente alla decadenza della Concessione Edilizia (3 anni dall'inizio dei lavori, fatta salva eventuale proroga, che nella fattispecie non risulta essere stata richiesta);

pertanto il sottoscritto CTU ritiene opportuno prevedere la demolizione dell'opera, salva comunque la possibilità, da parte dell'aggiudicatario, di procedere autonomamente mediante accertamento della regolarità dell'opera, dal CTU allo stato non verificabile, ovvero mediante un'eventuale sanatoria del cespite, anche parziale, previa opportuna verifica delle ulteriori condizioni di contorno previste dalla norma di settore, allo stato non accertabili dal sottoscritto CTU.

In ultimo va inoltre specificato che il sottoscritto CTU non ha potuto verificare, in ordine all'epoca di realizzazione, la legittimità delle ulteriori opere (recinzioni, muretti, cancelli carrabili e accessi pedonali, etc.) presenti sul lotto in cui è ubicato il complesso edilizio staggito (particella 254), così come in precedenza meglio descritto.

AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione amministrativa, fornita dal competente Comune di Sulmona, non si è riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità dell'immobile staggito, né risulta esistente alcuna richiesta a tal fine, tantomeno depositata, così come previsto ex legge, alcuna documentazione per il suo ottenimento, ovvero riguardante gli aspetti dell'immobile in merito a: superamento barriere

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



architettoniche, sicurezza degli impianti, consumi energetici, tutela dall'inquinamento acustico, ... , prevenzione incendi, ... , conformità igienico-sanitaria, strutturali, tutela storico-ambientale.

La detta carenza di documentazione non consente, tra l'altro, di certificare l'esistenza dei presupposti dell'abitabilità dell'immobile, pertanto i potenziali acquirenti dovranno, nella fattispecie, valutare concretamente l'opportunità, anche di carattere economico, dell'acquisto del bene staggito.

Si specifica che, ricompresa nella prevista riduzione del 15% applicata al valore di stima dell'immobile staggito, è stata opportunamente considerata "sommariamente" la decurtazione economica relativa alle specifiche condizioni di "Abitabilità" dell'immobile (vedi – Adeguamento correzioni della stima).

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

Dagli accertamenti eseguiti sul bene pignorato, sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso il Comune di Sulmona (AQ), non si è riscontrata l'esistenza di Usi Civici o di altri Vincoli Pubblicistici gravanti sul bene pignorato. Comunque si segnala che, da quanto riportato dal SIT (sistema integrativo Territoriale), l'area in cui si trova il compendio immobiliare pignorato, risulta ricadere, sotto l'aspetto idrogeologico (PAI), in zona di pericolosità Media P2, ovvero soggette a fenomeni di pericolosità geomorfologica (alluvioni, frane, etc.) di intensità media, e l'attività edilizia, ovvero di pianificazione, è vincolata a verifiche tecniche approfondite, e richiede spesso opere di mitigazione per il passaggio a classi di rischio inferiori.

NECESSITÀ DI PROCEDERE ALL'ACCATASTAMENTO O FRAZIONAMENTO DEL BENE

Premesso che le unità immobiliari staggite risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto riportato dalla attinenti planimetrie catastali, ad eccezione della mancata identificazione, sull'abitazione (Sub.4), della porta di accesso tra la rampa di scale ed il disimpegno al Piano Primo (trascurabile in quanto non rilevante ai fini della consistenza e rendita catastale dell'immobile): non si ravvisa la necessità di eseguire procedure di accatastamento, tantomeno risulta necessario procedere al frazionamento delle unità immobiliari, comunque si ritiene necessario specificare che, a seguito della

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



“eventuale” prevista demolizione delle parti del compendio immobiliare non regolari sotto l’aspetto urbanistico-edilizio, così come già meglio in precedenza specificato nel paragrafo relativo alla Regolarità Edilizia, l’aggiudicatario dovrà provvedere anche alle riguardanti variazioni catastali, il cui costo è stato opportunamente già considerato, ovvero ricompreso nella prevista riduzione del 15% applicata al valore di stima del compendio immobiliare staggito.

SEPARAZIONE IN NATURA DEL BENE PIGNORATO e PROGETTO DIVISIONALE

In ragione della specifica conformazione fisica degli immobili staggiti, ovvero in riferimento all’abitazione, e più precisamente alla porzione abitabile di essa, non risulta possibile attuare alcuna separazione “in natura”, che tra l’altro provocherebbe una sensibile riduzione del suo attuale valore economico, sia per la minore appetibilità sul mercato di porzioni separate, sia per i notevoli costi da affrontare per la separazione degli esistenti impianti tecnologici.

SVALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA VENDITA LIMITATA ALLE QUOTE

Nel caso di specie, non risulta alcuna svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote, in quanto la vendita riguarda il diritto di Piena Proprietà per quota di 1000/1000.

CRITERIO DI STIMA

METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo adottato per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario adottato è il mq (metro quadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente utilizzato nelle compravendite immobiliari.

VALORI MEDI DI MERCATO: Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili è stato quantificato pari a 820,00 €/mq, riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



di mercato ed il loro prezzo di acquisto, determinato sulla base dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Valori “Massimi” delle Abitazioni di tipo Economico.

PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: Per una più corretta valutazione dei beni, è stata opportunamente considerata una serie di parametri significativi, sia di natura intrinseca che estrinseca (zonale, costruttivo strutturale e di finitura, impiantistico, funzionale e di trasformazione), i quali caratterizzano il bene da stimare, ovvero concorrono, mediante gli opportuni adeguamenti alla loro giusta valutazione rispetto ai quelli presi in riferimento (Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – Valori “Minimi” delle Abitazioni di Tipo Economico)

FONTI DI INFORMAZIONI PER LA STIMA

Il valore medio di mercato a base della stima è stato acquisito dalla Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (pubblicata dall'Agenzia delle Entrate), la quale fornisce valori aggiornati semestralmente, ricavati da rilevazioni dirette, ovvero, in alternativa, da rilevazione indiretta tramite metodologie di comparazione, nonché sottoposti alla valutazione del Comitato Consultivo Tecnico (CCT) mediante confronto tra l'Agenzia, gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare e i rappresentanti delle principali istituzioni locali. Va precisato che, il detto valore di mercato è riferito ad immobili con caratteristiche standardizzate, pertanto soggetto di adeguamento nell'ipotesi in cui gli immobili da stimare abbiano caratteristiche dissimili (non ordinarie)

RELATIVAMENTE alla FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto già esposto, viste le specifiche caratteristiche dei beni che costituiscono il compendio immobiliare staggito, lo scrivente ritiene necessario formare un UNICO LOTTO, composto da:

- abitazione, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.4 (Categoria A/3 - Consistenza 6,5 vani al Piano Terra e Primo);
- magazzino/locale di deposito, in Via San Rufino, al numero civico n.20, nel comune di Sulmona (AQ), censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.6 (Categoria C/2 - Consistenza 12 mq al Piano Terra).

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO

- "corte" censita al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 254, Sub.3 (BCNC comune ai Sub. 4 e 6), che rappresenta l'intera area esterna, non edificata, della detta particella 254.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Immobili Staggiti	Destinazione	Superficie (lorda)	Coeff. Correttivi (di destinazione)	Superficie Equivalente
Abitazione (Sub.4)	Superficie Interna P.T. e 1° (Abitabile)	137,60 mq	1,00	137,60 mq
Abitazione (Sub.4)	Superficie Balconata (balcone e terrazzo)	26,60 mq	0,25	6,65 mq
Abitazione (Sub.4)	Fondaci	7,50 mq	0,50	3,75 mq
Magazzino (Sub.6)	Box	14,50 mq	0,625	9,06 mq
BCNC (Sub.3)	Corte esterna	450,00 mq	0,0375	16,87 mq
				161,125 mq

Superficie Equivalente	Valore Medio di Mercato	Valore di Mercato
161,12 mq	820,00 €	132.118,40 €

Si specifica che, nella stima del compendio immobiliare, sono state opportunamente escluse le entità (interlineate nella tabella sopra esposta) e la relativa valutazione riguardante i fondaci dell'abitazione Sub.4, per i quali, in quanto abusivi, è stata prevista la loro demolizione (il cui costo è ricompreso nell'adeguamento del 15% della stima); così come, tra l'altro, sono state escluse le entità (interlineate nella tabella sopra esposta) e la relativa valutazione riguardante il magazzino/locale di deposito Sub.6, per il quale, in quanto anch'esso abusivo, è stata prevista la sua demolizione (il cui costo è ricompreso nell'adeguamento del 15% della stima).

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO



PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile staggito

È stato opportunamente applicato al valore di mercato, una riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria, inoltre nella detta riduzione risultano anche comprese le decurtazioni economiche relative alle specifiche condizioni del compendio immobiliare staggito riguardanti la "Conformità Urbanistico ed Edilizie", "Agibilità" e "Conformità Catastale".

Valore di Mercato	Adeguamento	Prezzo a Base d'Asta
132.118,40 €	- 15 %	112.300,64 €
		112.300,64 €

IL PERITO:

Ing. Liviana SATURNO

Allegati:**DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

- *Mappa Catastale Meccanizzata (attuale);*
- *Visure Catastali (Storiche);*
- *Elaborato Planimetrico Catastale ed Elenco Subalterni;*
- *Planimetrie Catastali;*
- *Mappa Catastale d'Impianto;*
- *Planimetrie Catastali Originarie (1939);*

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA TRASMESSA DAL COMUNE DI SULMONA

- *Progetto assentito, con Concessione Edilizia, del Magazzino / Locale di deposito (Sub.6);*

ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO;**FOTOGRAFIE;****BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI.****ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

GE: Dott. Luca Pelliccia
Consulente Tecnico: Ing. Liviana SATURNO

