

TRIBUNALE DI SULMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. 40/2023

Giudice: dott. Luca Pelliccia
esperto: geom. Giuseppe Ciotti
Custode Giudiziario: avv. Marco Presutti

Relazione di consulenza tecnica
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

MAIOR SPV s.r.l**contro**

**Immobili ubicati in ALFEDENA (AQ)
Via Del Lago n° 2 piano T**

AGOSTO 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
• [REDACTED]	
[REDACTED] PROPRIETA' 1000/1000 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI-QUOTA PER 1/2	4
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO RAPPRESENTATI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ALFEDENA (AQ) NELLA " CATEGORIA CATASTALE A/3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - UNITÀ IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATI DI ECONOMIA SIA PER I MATERIALI IMPIEGATI CHE PER LA RIFINITURA, E CON IMPIANTI TECNOLOGICI LIMITATI AI SOLI INDISPENSABILI. E MEGLIO DISTINTI COME SEGUE:	4
1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.3 – ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
CAP 2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA	16
2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	16
2.2 – PROVVEDIMENTO DI AGIBILITÀ	16
2.3 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE	17
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	17
CAP 4 – VINCOLI ED ONERI	17
CAP 5 – DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	19
CAP 6 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	19
6.1 – CRITERI DI STIMA	19
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	20
6.4 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	27
6.5 – RIEPILOGO VALORE DI STIMA E PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO IN QUOTA [REDACTED]	27
6.6 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	27
ALLEGATI	28

Premessa

Il sottoscritto **geom. CIOTTI GIUSEPPE** residente in PETTORANO SUL GIZIO (AQ) in via PONTE 5 DENTI n°39, con studio tecnico in viale Della Repubblica n° 12, e-mail: studiogiuseppeciotti@gmail.com, p.e.c.: giuseppe.ciotti@geopec.it, tel. 329 9063538, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di L'Aquila al n°2238, il giorno 31 GENNAIO 2024 è stato nominato esperto nella causa indicata in epigrafe accettando l'incarico in data 01 FEBBRAIO 2024.

Dopo la nomina sono stati posti all'esperto i seguenti quesiti:

1. *Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
2. *Sommara descrizione del bene;*
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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;*
4. *Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *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. *Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*

Il custode giudiziario avv Marco Presutti comunicava a mezzo telefonata all'esperto che il giorno 11 Maggio 2024 alle ore 10.00 sarebbero iniziate le operazioni peritali e l'immissione in possesso del compendio immobiliare pignorato.

In data 11 Maggio 2024, l'esperto e il custode giudiziario si sono recati in Alfedena (AQ) in via del Lago civico n 2, presso i locali pignorati.

Alle ore 10.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza dell'esperto, dell'avv Marco Presutti e della sig.ra Marino Daniela (locataria).

L'esperto, dopo aver visionato i luoghi, dopo aver acquisito ampia documentazione fotografica, dopo aver effettuato un rilievo dell'immobile conclude le operazioni peritali alle ore 11:30 così come riportato nel verbale di immissione in possesso redatto dal custode, avv. Marco Presutti.

L'esperto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

In allegato 1.1 - verbale di immissione in possesso

Cap 1 – Identificazione e descrizione dei beni

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti e precisamente:

- *Catasto dei fabbricati-Alfedena*
Fg. 9 particella 91 sub 11 (cat A/3 classe 3 vani 5) cui e' graffata la
Fg 9 particella 91 sub 12

I predetti beni sono in diritto di piena proprietà quota 1/1 in comunione dei beni spettante alla sig.r [REDACTED]

Alla data del 29/11/2023, data di notifica dell'atto di pignoramento n. 27/2023 R.P., trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila in data 19/12/2023 Reg. gen. n. 23656 e Reg. part. n. 19482, risultava proprietario degli immobili indicati:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni-QUOTA
PER 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni-QUOTA PER
1/2

pervenuto a [REDACTED] in comunione legale con il coniuge [REDACTED]
nata a Rignano Garganico il 9 marzo 1953, dalla [REDACTED] con
sede in Alfedena, per atto di compravendita notaio Altiero, del 10/02/2001, repertorio
n.26062, registrato a Sulmona il 01/03/2001 al n. 307, trascritto a l'Aquila, il 06/03/2001 ai nn.
2622/2923.

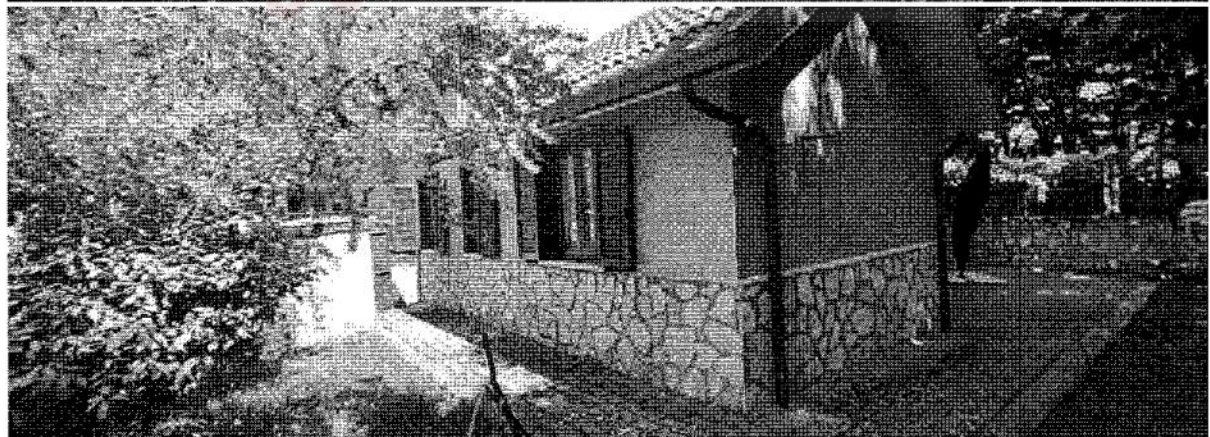
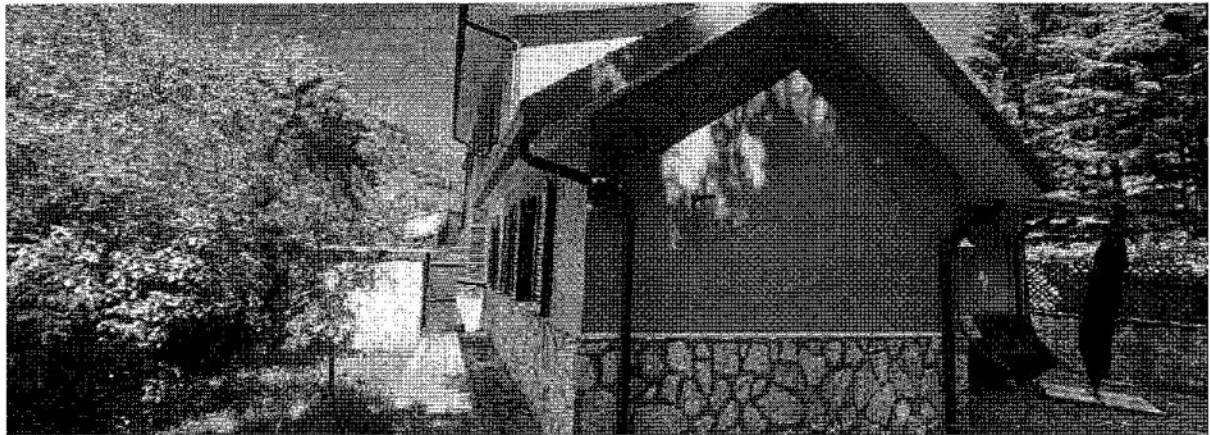
1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di ALFEDENA (AQ) nella " categoria catastale A/3 - Abitazione di tipo economico - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura,e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. e meglio distinti come segue:

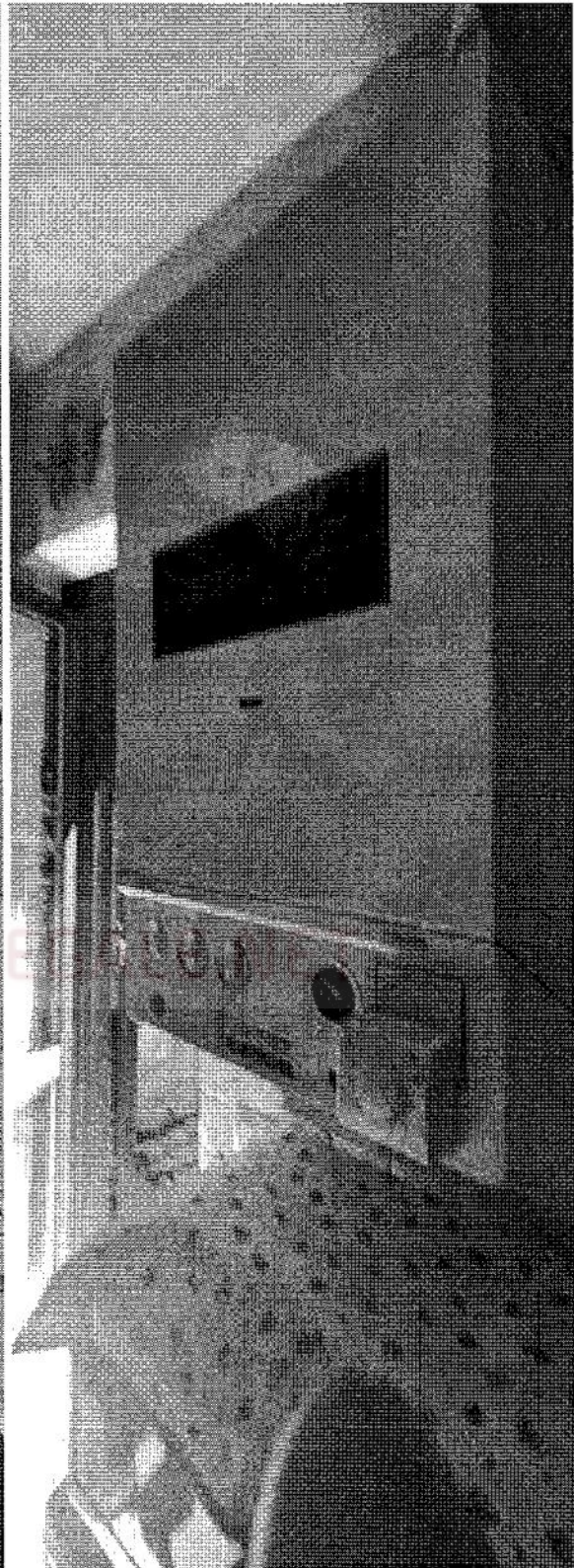
1. Fabbricato sita nel Comune di ALFEDENA (AQ) in via Del Lago- int 4 piano T, Foglio 9, particella 91, sub 11, categoria A/3, Rendita: 335.70 €
graffata alla particella di cui al
Foglio 9, particella 91, sub 12 che rappresenta la corte esclusiva esterna al fabbricato

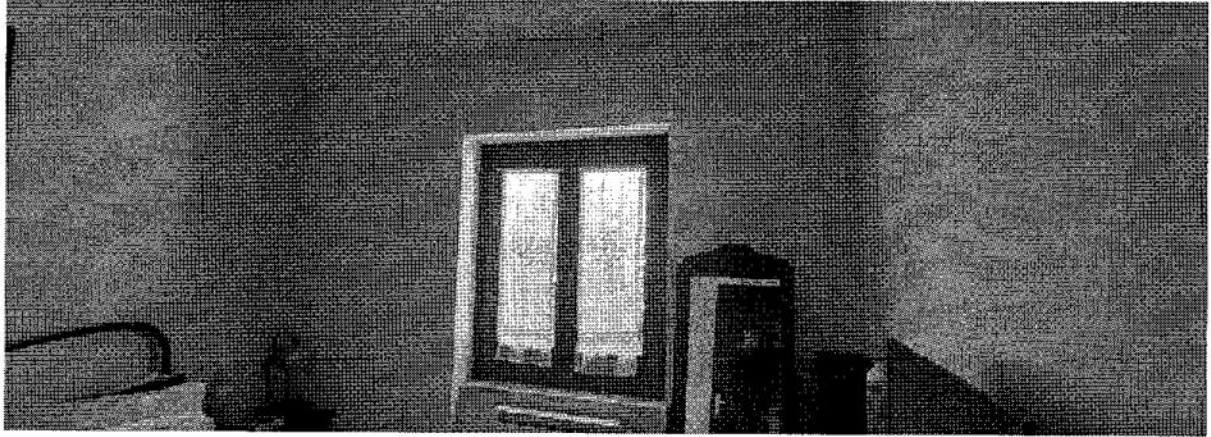
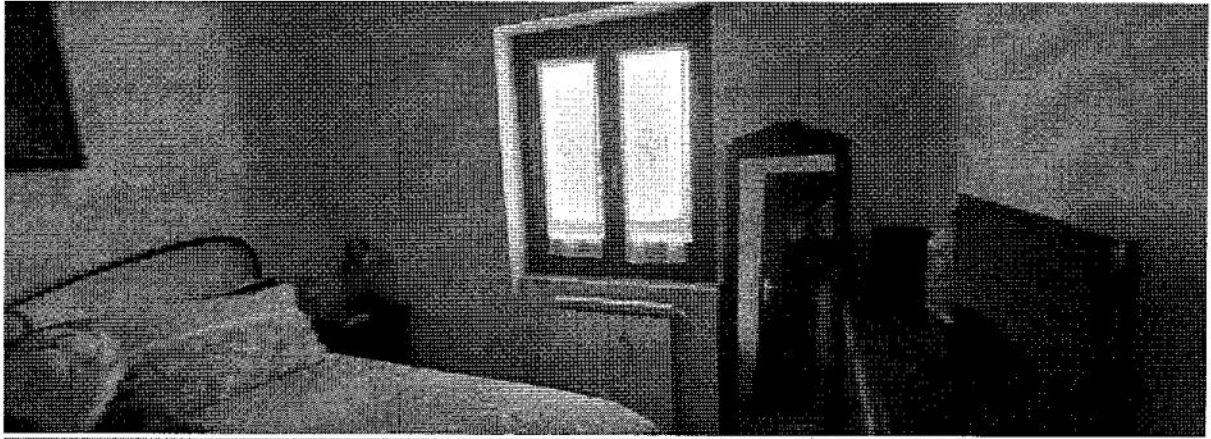
In allegato 1.2 visure catastali, mappa catastale e planimetrie catastali.

PIANTA PIANO TERRA
APPARTAMENTO (Sub. 12)





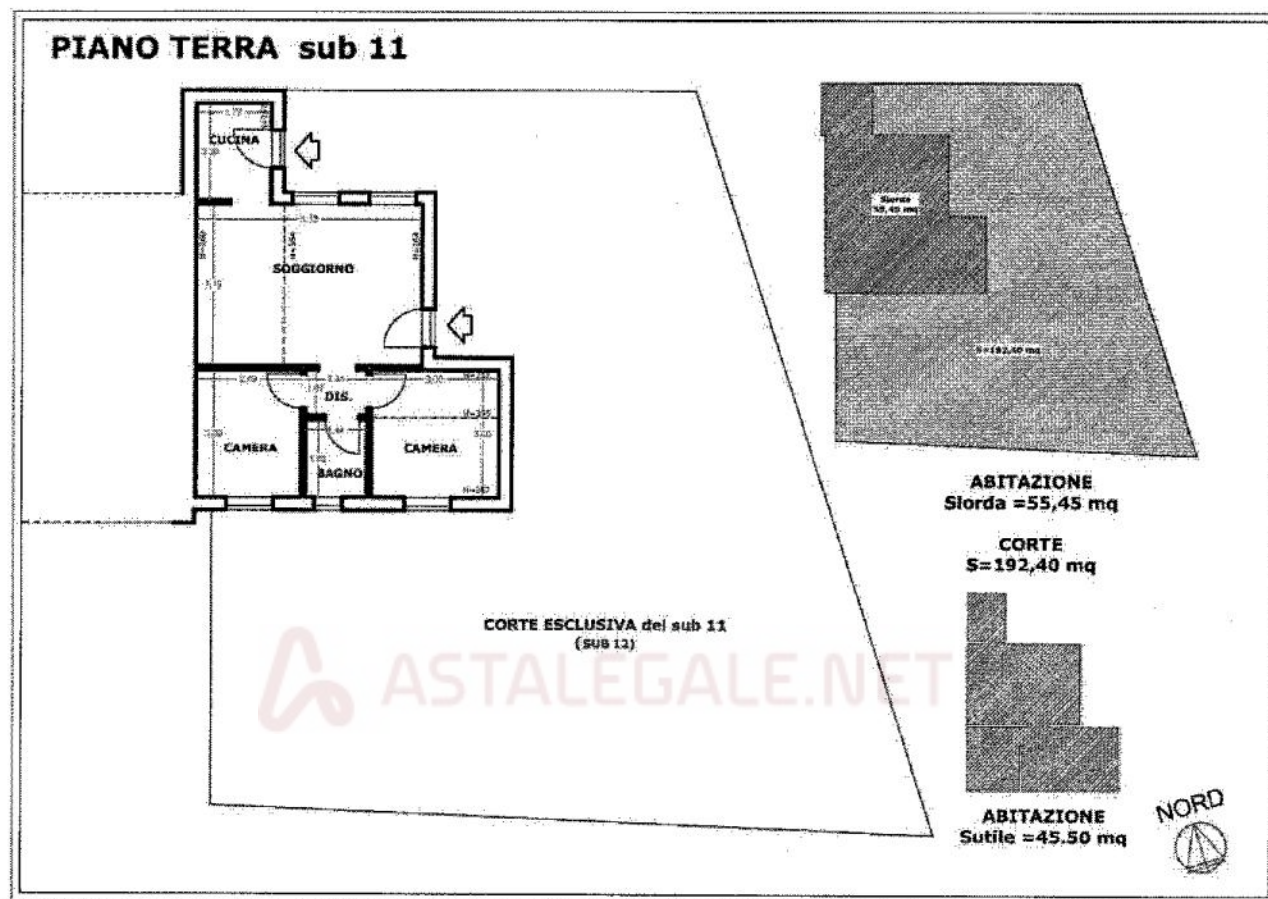




 ASTALEGALE.NET

Il compendio immobiliare puo' essere dimensionalmente cosi' individuato:

subalterno 11	
Abitazione (Piano terra)	55,45 m ²
Corte	192,40 mq
Sup. lorda subalterno 11 =	55,45 m²
Sup. utile subalterno 11 =	45,50 m²



L'immobile si trova in via Del Lago , nel Comune di Alfedena (AQ) all'interno della Zona A di valore storico ambientale, Zona F4 a verde privato e l'accesso all'immobile di proprietà avviene dall'antistante strada denominata attraverso un piccolo viale che conduce all'ingresso della corte privata.

L'area pertinenziale e' recintata ed è in parte sistemata a verde ed in parte è pavimentata.

L'intero complesso e' stato edificato con concessione edilizia n°29 del 1999 e non ha subito modifiche rispetto il progetto originario se non piccole variazioni assentite con variante di assestamento di cui al prot 784 del 05.03.2001.

L'immobile oggetto della presente ha una distribuzione planimetrica regolare con ambienti ben disposti e funzionanti.

Gli ambienti sono serviti da finestre e vetrate che garantiscono ottima visibilità ed illuminamento oltre che ricambio naturale dell'aria.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Le finestre sono in legno , i pavimenti sono in mattonelle di ceramica.

Il bagno presenta una pavimentazione e rivestimenti in ceramica con sanitari in ceramica.

L'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e termico sono funzionanti.

Il riscaldamento è garantito da un impianto termico autonomo a gas metano.

L'unità è allacciata alle reti pubbliche, idrica e fognaria.

I confini sono: appartamento e corte dell'interno 3, passaggio e vialetto comune, area scoperta.

All'esterno il fabbricato è tutto sommato in buone condizioni fatte salve le manutenzioni delle parti in legno che necessitano di manutenzione nonché una serie di infiltrazioni provenienti dalla copertura e ravvisabili anche all'interno dell'immobile oggetto della presente oltre che presenza di umidità presumibilmente di risalita.

Dal sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla documentazione potuta reperire presso il Comune di Alfedena e presso gli uffici regionali del Genio Civile.

In allegato 1.3 Schemi del rilievo dello stato dei luoghi.

1.3.3 – Accertamento Conformità della descrizione attuale dell'immobile

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuato è emerso che la descrizione attuale del bene è rispondente a quella contenuta nell'atto di pignoramento in quanto oggetto di pignoramento e' un appartamento di tipo economico con consistenza di 5 vani in Alfedena alla via Del Lago piano terra di cui al fg 9 mappale 91 sub 11 graffato al sub 12 del NCEU del Comune di Alfedena.

Conforme

Cap 2 – Situazione edilizia – urbanistica

2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di ALFEDENA (AQ) – (Accesso agli atti 06.02.2024 PROT 712/2024)

Fonti: Genio Civile -Regione Abruzzo – Prov. (AQ) – (Accesso agli atti 14/09/2023)

L'immobile in epigrafe risulta edificato negli anni 1999/2002

Il Comune di Alfedena ha rilasciato i seguenti titoli autorizzativi:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1. CONCESSIONE EDILIZIA n°29 prot 4266/1999 | Progetto principale:ditta ORION sas |
| 2. Variante alla Concessione edilizia n° 29/1999 del 05.03.2001 prot 00784 | Variante al progetto |

In allegato 2.1 Titoli autorizzativi Comune

2.2 – Provvedimento di agibilità

Ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Alfedena attestano che non è stato rilasciato il certificato di **abitabilità/agibilità**.

2.3 – Accertamento di conformità urbanistica - edilizia e catastale

Dal sopralluogo e dal rilievo è emerso che le opere sono state realizzate così' come assentite dai titoli autorizzativi precedentemente indicati. Ne consegue che lo stato di fatto e' legittimo.

Conforme

Dal sopralluogo effettuato i beni oggetto di procedura esecutiva risultano conformi alle planimetrie catastali.

Conforme

In allegato 2.2 Altri titoli autorizzativi Comune - Genio Civile - Vigili del Fuoco

Cap 3 – Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, gli immobili identificati al Fg. 9 part. 91 sub 11/12 risultano locati alla sig.ra [REDACTED]

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

IPOTECA VOLONTARIA N. 14228/2098 del 08/09/2009

derivante da contratto a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 04/09/2009, rep. n. 150380/40314 - Capitale di euro 284. 778,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di euro 350.000,00

A favore: Banca Carime S.p.a. sede Cosenza C.F. 13336590156

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 3869/341 del 01/03/2012

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Bari, rep. n. 58/2012 del 05/01/2012-

Capitale di euro 220.000,00 - Ipoteca di euro 220.000,00

A favore: Banca Carime Spa sede Cosenza C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto Presso Avv Giorgio Costantino Bari Via Argiro 90)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 3965/217 del 27/02/2013

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Bari, rep. n. 58/2012 del 17/09/2012- Capitale di euro 220.000,00 - Ipoteca di euro 220.000,00

A favore: Banca Carime Spa sede Cosenza C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto Presso Avv Giorgio Costantino Bari Via Argiro 90)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 10994/864 del 16/07/2014

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Firenze, rep. n. 2720 del 15/05/2014- Capitale di euro 27.565,47 - Ipoteca di euro 35.000,00

A favore: Banca Italease S.p.a. sede Milano C.F. 00846180156 (Domicilio ipotecario eletto Studio Negri- Clementi Via Bigli 2 Milano)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale, gravante sull'immobile in oggetto;

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale, gravante sull'immobile in oggetto;

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N. 11143/8815 del 12/08/2015

Tribunale di Foggia rep. n. 83/2015 del 30/07/2015

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 23656/19482 del 19/12/2023

Unep C/o Il Tribunale di Sulmona rep. n. 4867 del 29/11/2023

A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (Tv) C.F. 04951650268

Contro: [REDACTED]

per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

In allegato 4.1 - Ispezioni ipotecarie

Difformità catastali:

Assenti

Cap 5 – Divisibilità degli immobili

Il bene oggetto della stima non e' divisibile fisicamente .

Il bene oggetto di pignoramento pertanto dovra' essere venduto in un unico lotto.

Cap 6 – Valutazione complessiva degli immobili

6.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Metodo e criterio di stima

Il metodo che adotteremo 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 che adotteremo è il m² (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

Valori medi di mercato

Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto, così come indicato nella tabella successiva.

Parametri caratteristici e coefficienti correttivi

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

1. Parametro zonale
2. Parametro costruttivo strutturale
3. Parametro costruttivo di finitura
4. Parametro costruttivo impiantistico
5. Parametro funzionale

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferito alla superficie lorda commerciale, e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici, utilizzando il criterio di calcolo del D.P.R. 138/98 per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari e dei coefficienti di ragguaglio.

Essendo l'immobile ad uso residenziale per la valutazione della superficie commerciale si applicano i parametri correttivi come dettato dalla norma UNI EN 15733/2011 che contiene i seguenti dettami tecnici:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) vani principali e accessori diretti:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:**

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

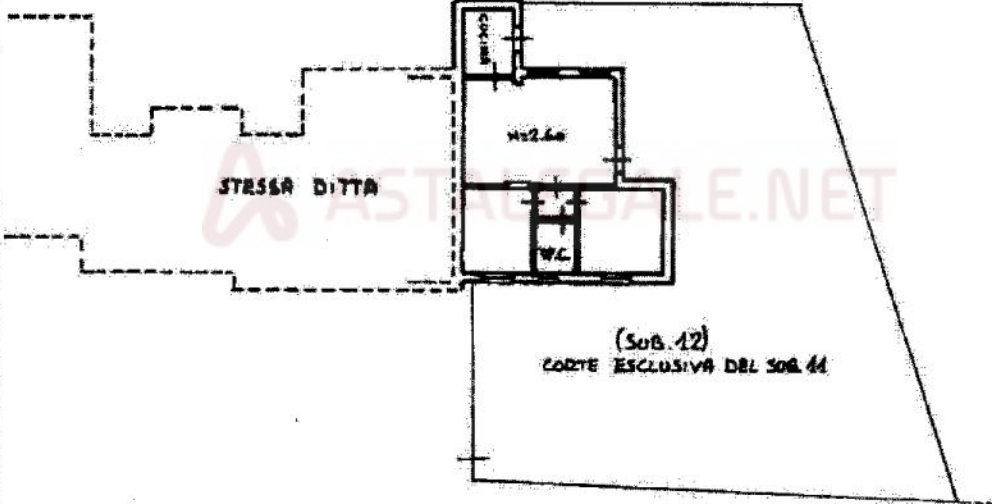
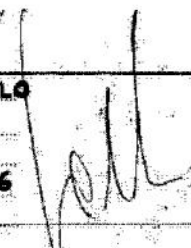
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Immobile n. 1 (ABITAZIONE)

PIANTA PIANO TERRA

Data: 05/02/2024 - n. 1223317 - Richiedente: CTGGPF73B01F205B

MOD. ARS F. 100 - mod. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	345 28/01/2002	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.l.u. in Comune di ALFEDENA via DEL LAGO				
PIANO TERRA  (SOB. 12) CORT. ESCLUSIVA DEL SOB. 11 ORIENTAMENTO NORD SCALA DI 1:200				
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal GEOM. CARUSO CARLO (tito, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data: 05/02/2024 - n. 1223317 - Richiedente: CTGGPF73B01F205B Foglio: 91 - Sub: 12		Iscritto all'albo dei GEOMETRI L. AQUILA 4586 data: 05/02/2024 Firma: 		

PIANO TERRA sub 11

CUCINA
3.30 x 3.30

SOGGITORIO
3.30 x 3.30

O.S.
1.40 x 1.40

CAMERA
3.30 x 3.30

BAGNO
1.40 x 1.40

CAMERA
3.30 x 3.30

CORTE ESCLUSIVA del sub 11
(sub 12)

ABITAZIONE
Storda = 55,45 mq

CORTE
S = 192,40 mq

ABITAZIONE
Sutile = 45,50 mq

NORD

Totale superficie lorda = S

Architectural floor plan of a house with four rooms: CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, and BAGNO. The plan includes dimensions for room areas and perimeters, and door swing indicators.

Room Dimensions:

- CUCINA:** Area = 1.37, Perimeter = 2.36
- SOGGIORNO:** Area = 5.32, Perimeter = 11.254
- CAMERA (Left):** Area = 2.49, Perimeter = 3.06
- CAMERA (Right):** Area = 3.00, Perimeter = 10.267
- BAGNO:** Area = 1.44, Perimeter = 3.00
- DIS. (Dressing Room):** Area = 1.07, Perimeter = 3.00

Door swing indicators are shown for the entrance to the CUCINA, the entrance to the SOGGIORNO, and the entrance to the BAGNO.

Tabella delle superfici ragguagliate immobile n. 1

Destinazione	Sup. lorda m ²	Sup. lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Abitazione	55,45	45.50	100 %
Corte	192,40	19.42	10%
	192.40- 55.45=136.95 mq	2.74	2%
Superficie utile totale		67.66	
Superficie commerciale Totale		77.61	

Prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare

2008/24_M32

Geopix

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Bancodati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA

Comune: ALFEDENA

Frazione: Centrale- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Poggio Picenze, Sant'Eustachio Forcenese e Villa San'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capidignano e, in parte, Montoriole, dove è quotata la zona extraurbana; in questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	940	1400	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	1200	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	Normale	420	630	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	720	1000	L	2,8	4,2	L
Posti auto coperti	Normale	630	940	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	Normale	370	530	L	1,4	1,9	L
Villetta Villini	Normale	1050	1500	L	2,9	4,3	L

Scopri

Legenda

Spazio disponibile per
annotazioni

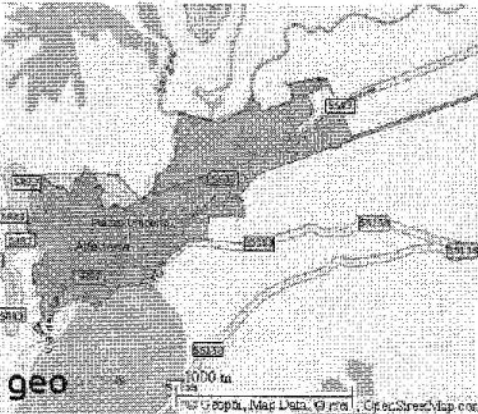


TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI			
Piano senza ascensore	Terzo: 0.90	PSA	0.90
Orientamento	Est	ORI	0.95
Esposizione	Su più lati: 1.05	ESP	1.05
Affaccio	Su corte: 1.00	AFF	1.00
Taglio	minore mq 70: 1.05	TAG	1.00
Distribuzione	Normale: 1.00	DIS	1.00
Luminosità	Normale: 1.00	LUM	1.00
Vetustà	Oltre 20 anni	VET	0.80
Finitura	Nella media della zona: 1.00	FIN	1.00
Manutenzione Immobile:	Mediocre: 0.90 - Stabile: 0.90	MAN	0.90
Riscaldamento	Autonomo: 1.05	RIS	1.05
Efficienza Energetica	Inferiore alla media: 0.90	EFF	0.90
Locazione	Occupato con arredo completo: 1.20	LOC	0.90
Stabile	Civile: 1.00	STA	1.00
Parcheggio	Più facile :1.10	PAR	1.10
Trasporti	Nella media della zona: 1.00	TRAS	1.00
Traffico	Normale: 1.00	TRAF	1.00
Zona	Nella media della zona: 1.00	ZON	1.00
Produttività	1.10	PROD	1.10
COEFFICIENTE CORRETTIVO:			0.665

Valore medio di mercato per m²

Coefficiente correttivo	€. 1.651,00
Superficie commerciale	0.665
Criterio di calcolo adottato: D.P.R.138/98	1.097,91
VALORE DI STIMA ABITAZIONE	
	€. 85.209,18
Arrotondamento	€. 85.210,00

VALORE TOTALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI in quota [REDACTED]
pari ad 1/2 dell'intero

VALORE DI STIMA quota pari ad 1/2

€ 85.210,00/2=
42.605,00 €

VALORE DI STIMA TOTALE –quota [REDACTED]

€ 42.605,00

6.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, si effettueranno adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del per quota indivisa (15%):

€ 6.390,00

Riduzione monetaria:

Definizione difformità urbanistico-edilizie: Rilascio Agibilità'

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

6.5 – Riepilogo valore di stima e prezzo a base d'asta del lotto in quota

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che agli immobili in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato.

Pertanto il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ammonta a:

Valore di stima degli immobili:

€ 42.605,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

€ 7.890,00

Prezzo a base d'asta del lotto

€ 34.715,00

6.6 – Descrizione riepilogativa

Appartamento di tipo civile con consistenza 5 vani in Alfedena alla via del Lago piano T ° di cui al fg 9 mappale 91 sub 11 graffato al sub 12 del NCEU del Comune di Alfedena.

L'unità immobiliare risulta arredato ed in buono stato ed e' attualmente data in locazione.

L'unità, sprovvista di agibilità, necessita di rilascio/richiesta certificato di agibilità comportanti spese pari ad € 1.500,00 circa.

Vanno decurtate somme pari ad € 6.390,00 per immobile indiviso.

Il valore di stima dell' immobile pignorato a base d'asta è pari a €. 34.715,00 euro (euro trentaquattromilasettecentoquindici/00) relativi al valore della quota di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Allegati

- 1.1 verbale di Immissione in possesso**
- 1.2 visure catastali e planimetrie catastali**
- 1.3 Schema del rilievo dello stato dei luoghi (abitazione)**
- 2.1 Titoli autorizzativi –Comune di Alfedena, Genio civile**
- 2.2 Richiesta agibilità e Agibilità**
- 2.3 Ispezioni ipotecarie**

L'esperto stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Sulmona, 28/08/2024

 ASTALEGALE.NET

geom. Ciotti Giuseppe

