

Consulenza Tecnica d'Ufficio

n. 1700/2020

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Consulenza Tecnica d'Ufficio

n.1700 /2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il Giudice: Dott. E. PETRONIO

Relazione peritale

Attore: RESLOC IT

Convenuto: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Pag. 1 a 26



Sommario

Introduzione.....	3
Quesito 1.....	5
Quesito 2.....	10
Quesito 3.....	23
Quesito 4.....	24



Introduzione

Premesso che:

con l'udienza del 12 Ottobre 2021 veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento per Accertamento Tecnico Preventivo n.1700/2020, promosso dalla RESLOC IT nei confronti di omissis,

con udienza del 13 gennaio 2022 davanti al GOT Dott.sa S. Monaco il sottoscritto Ing. Gianluca Valente nato a L'Aquila il 22 maggio 1974 con studio professionale in Via Tito Pellicciotti 7/b veniva nominato C.T. U. nella causa in epigrafe;

dopo il giuramento di rito, veniva affidato al C.T.U. l'incarico richiesto dal ricorso introduttivo:

“Il CTU, esaminata la documentazione acquisita, tenuto conto della stima già svolta dal medesimo tecnico nella procedura esecutiva n. 37/2013 RGE ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;

2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i

nominativi degli eventuali creditori iscritti);

3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali congruagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”;

In data 03 febbraio 2022 è stato dato inizio alle operazioni peritali con riunione presso lo studio del CTU,

In data 22 aprile 2022 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa dal CTU ma non è stato possibile accedere all'interno dei locali in quanto il soggetto proprietario non era presente; si riporta documentazione fotografica a testimonianza dello stato dei luoghi. (All.1)

Quesito 1

Al fine di poter rispondere al meglio a quanto richiesto è necessario riportare la situazione dello stato dei luoghi sia da un punto di vista catastale che da un punto di vista urbanistico;

L'immobile oggetto della relazione peritale riguarda un fabbricato sito nel Comune dell'Aquila località San Giacomo via Fontegrossa riportato al NCEU al foglio 73 particella 888 sub 1 (Z.C. 2, cat.A/3, cl.5, vani 7,5, r.c. €253 sub 4, zona 464,81 ex foglio 73 particella 253 sub 4, piano T-1, categoria catastale A/3, classe 5, vani 6,5, rendita catastale € 402,84, graffato con il sub 5.



Fig. 1 Inquadramento fotografico

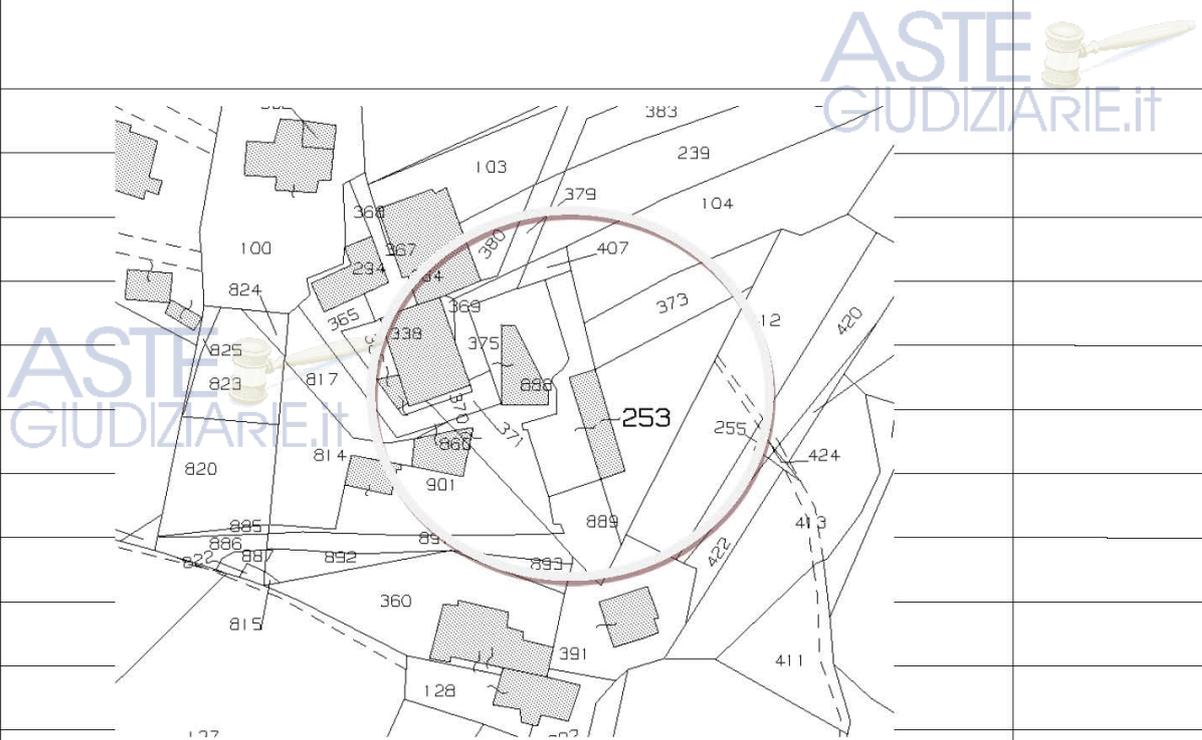


Fig. 2 Inquadramento catastale

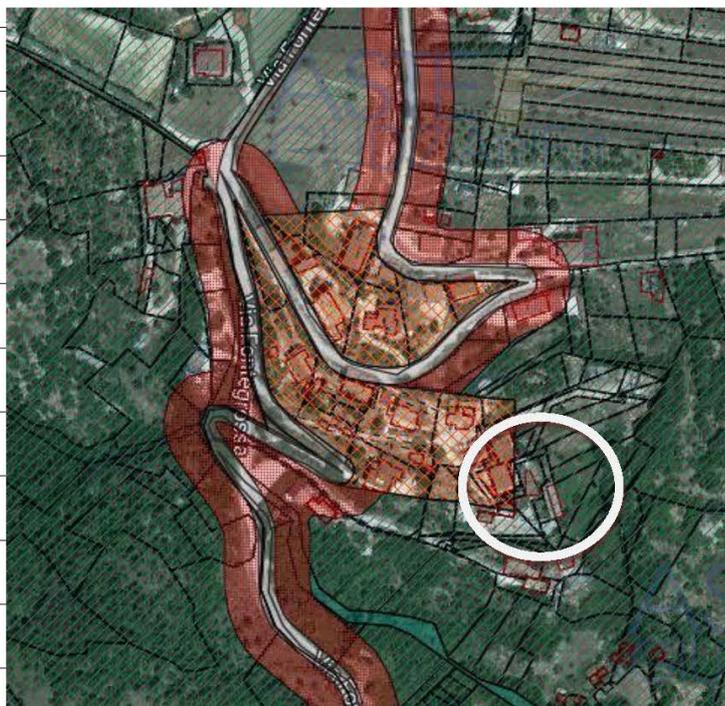


Fig. 3 Inquadramento P.R.G. dal S.I.T. del Comune dell'Aquila

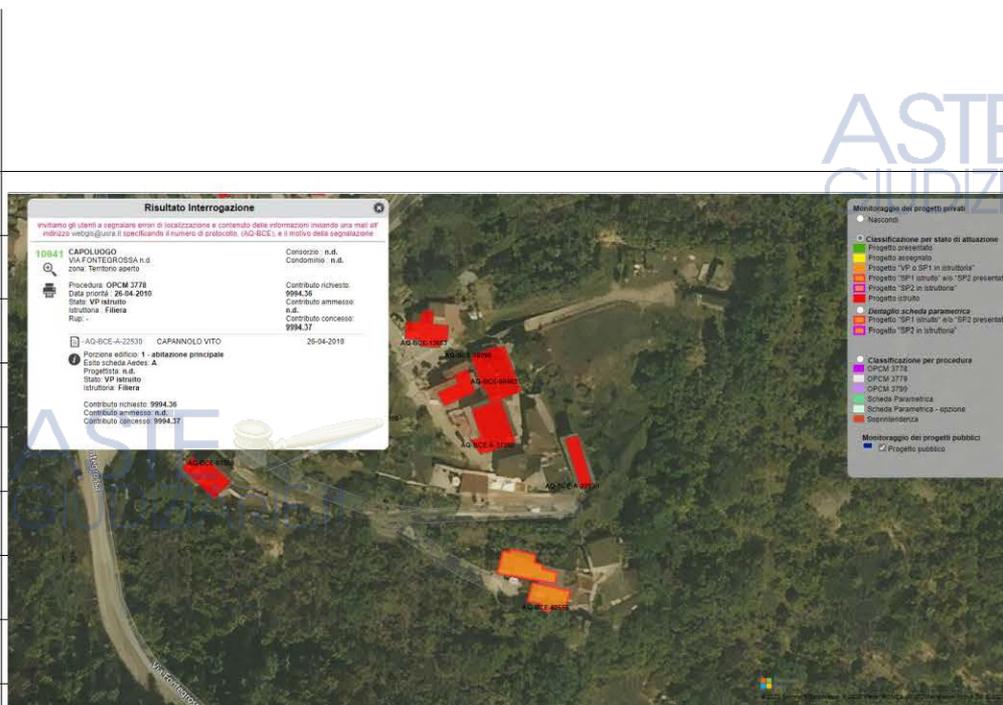


Fig. 4 Interrogazione piattaforma di monitoraggio della ricostruzione di L'Aquila – USRA

In base alla documentazione presente l'immobile colpito da atto di pignoramento risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 73 particella 253 sub 4 e 5; che poi ha subito delle variazioni catastali di seguito riportate.

Il mappale 253 risulta essere dall'impianto di qualità seminativo di classe 5 per una superficie pari 1723 mq., di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] al 13/09/1988 dove a seguito di atto pubblico rogante Vincenzo GALEOTA, sede di Montereale Repertorio n.24240 – UR sede L'Aquila Registrazione n. 2252 registrato in data 30/09/1988 – n.6633.1/1988 in atti dal 31/08/1995 passa a Omissis.

A seguito di FRAZIONAMENTO con le particelle 370,371,372,373, del 05/05/1983 in atti dal 08/04/1993 n. 65.6/1983 il mappale 253 diventa di 531 mq. A seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/02/1995 ATTO DI DEROGA n.439.1/1995 con la particella 372, la 253 passa alla definizione di

ENTE URBANO con una superficie pario a 1361 mq.

A seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 01/09/1999 n.2950.1/1999

con la particella 374, la 253 diventa di 1566 mq.

Con Tipo Mappale del 27/11/2008 Pratica n. AQ0498924 in atti dal 27/11/2008

(n. 498924.1/2008) viene variata la particella 860 e soppressa la particella 816

sempre con superficie pari a 1566 mq;

FRAZIONAMENTO del 18/11/2011 Pratica n. AQ0384559 in atti dal

18/11/2011 presentato il 17/11/2011 (n. 384559.1/2011) sono state variate le

seguenti particelle 885,886,887,888,889,890,891,892,893 e sono state

sopresse le particelle 813 e 821 con superficie pari a 884 mq;

Tipo Mappale del 18/11/2011 Pratica n. AQ0384559 in atti dal 18/11/2011

presentato il 17/11/2011 (n. 384559.1/2011) vengono variate le particelle

888,889; la 253 risulta sempre con una superficie di 884 mq.

Per individuare al meglio la quota è stata riportata sopra la storia della particella

253 che risulta essere quella colpita da atto di pignoramento.

Attraverso i passaggi descritti, anche con la fusione della 374, si è arrivati alla

configurazione attuale che vede con la presenza del fabbricato censito al

mappale 881 sub 1, 2,3 e al mappale 253 sub 9.e 889.

Al Omissis risultano essere intestate le seguenti proprietà:

- foglio 73 particella 888 sub 1 classificata A/3 (abitazione di tipo economico)
- foglio 73 particella 888 sub 2 classificata F/1 (area urbana)
- foglio 73 particella 888 sub 3 classificata C/6 (autorimessa)
- foglio 73 particella 889 classificata F/1 (area urbana);

risultano intestate a

D'ERAMO Gianfranco in regime di comunione dei beni le seguenti:

- foglio 73 particella 253 sub 8 classificata F/1 (area urbana)
- foglio 73 particella 253 sub 9 classificata F/3 (in corso di costruzione)

Resta utile osservare che dall'immobile colpito in sede di atto pignoramento sono generati:

- foglio 73 particella 888 sub 1 classificata A/3 (abitazione di tipo economico)
- foglio 73 particella 253 sub 8 classificata F/1 (area urbana)

La prima unità intesta oltre che a omissis anche a [REDACTED] ciascuno per i propri diritti mentre le altre sono di proprietà esclusiva di omissis, anche se le unità intestate derivano da altro immobile rispetto a quello pignorato.

Relativamente alla quota non ci sono grandi possibilità diverse rispetto a quanto riportato nella perizia 37/2013, vale a dire con l'individuare la probabile e sottolineo probabile posizione del vecchio confine tra le particelle 347 e 253.

Quesito 2

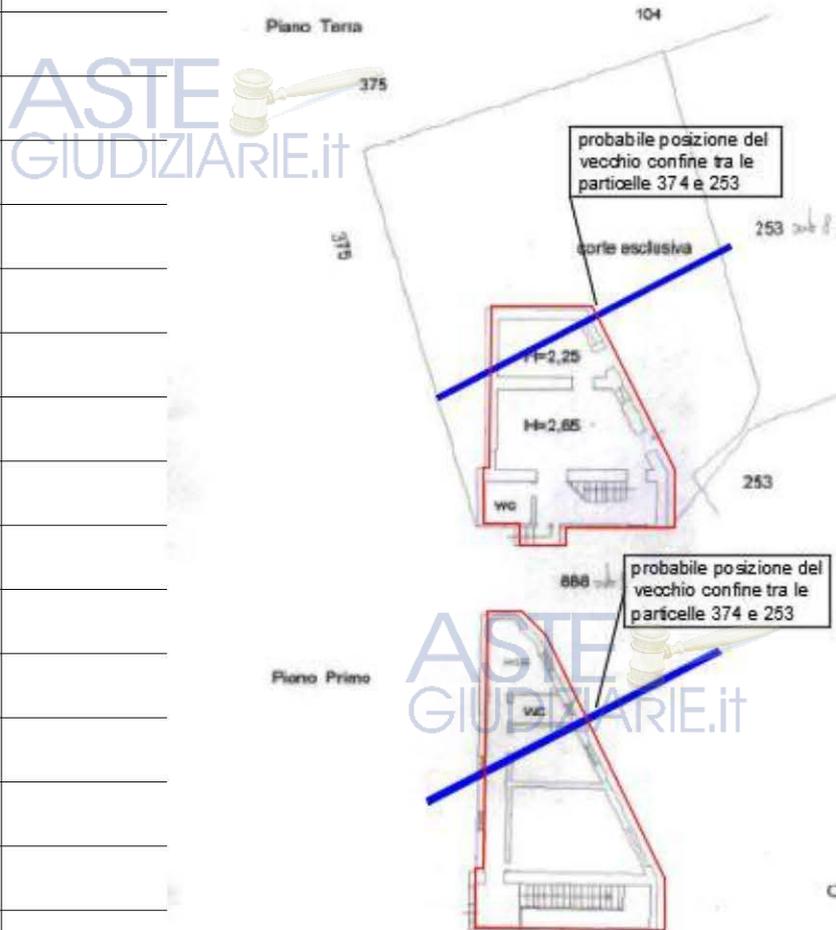


Fig. 5 Schema grafico con la ricostruzione della probabile linea di confine particelle 253 e 374

Il bene censito al foglio 73 particella 888 sub 1 consiste in un fabbricato di tipo economico realizzato in muratura portante a blocchi di cemento con tetto in legno e manto in tegole.

Le finiture esterna è realizzata in intonaco tinteggiato con gronde e pluviali in lamiera. Presenta un accesso dal piano inferiore e da uno al piano superiore.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una strada in forte pendenza.

Resta al piano terra un vano coperto non riscontrabile nell'elaborato planimetrico catastale.

E' distribuito su due livelli con ingressi al piano terra ed al piano primo. Da un punto di vista urbanistico si segnala che:

- "in data 20/10/1998 il [REDACTED] richiede una concessione a sanatoria per lavori di consolidamento vano scala, realizzazione copertura e sistemazione esterne sull'immobile oggetto di condono edilizio prot. 21117 del 29/04/1986;
- in data 31/12/1999 il Comune dell'Aquila rilascia la concessione edilizia a sanatoria n. 3896 al [REDACTED]
- in data 06/05/2000 viene concessa al [REDACTED] la concessione edilizia a sanatoria a titolo oneroso n. 391 per lavori di ampliamento tetto sull'immobile oggetto di condono edilizia in base alla Legge 47/85".

Il bene censito al foglio 73 particella 888 sub 2 consiste in un'area urbana che confina sia con la 881 sub 1 che con la 253.

Il bene censito al foglio 73 particella 888 sub 3 ex 253 sub 7 è porzione della particella censita al 860 e rappresenta parte, appunto, di un'autorimessa con scala interna e deposito.

A completamento degli immobili presenti nella particella 253 troviamo anche la 253 sub 9 di proprietà du D'Eramo Gianfranco e rappresenta un manufatto su due livelli più sottotetto in corso di costruzione.

Si allega situazione urbanistica della 881 e 253:

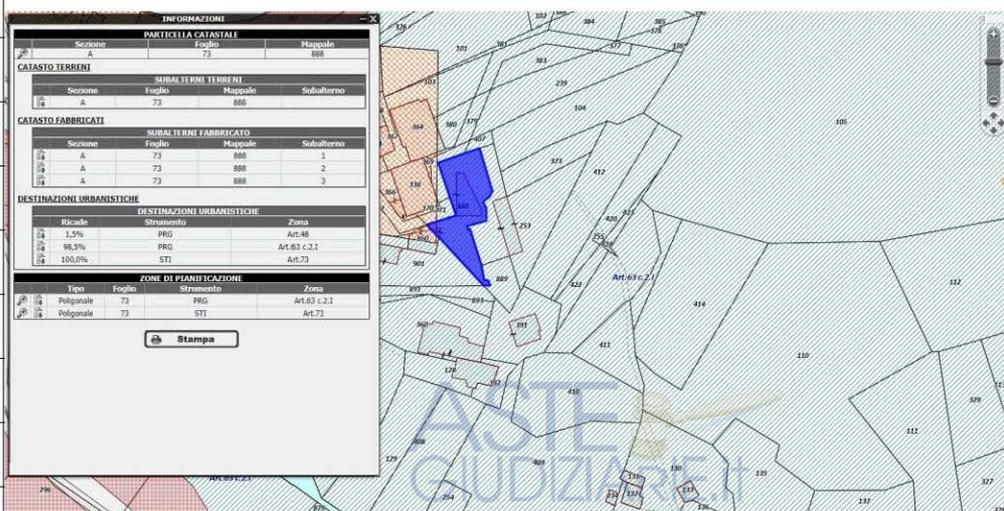


Fig. 6 Interrogazione urbanistico-catastale particella 888

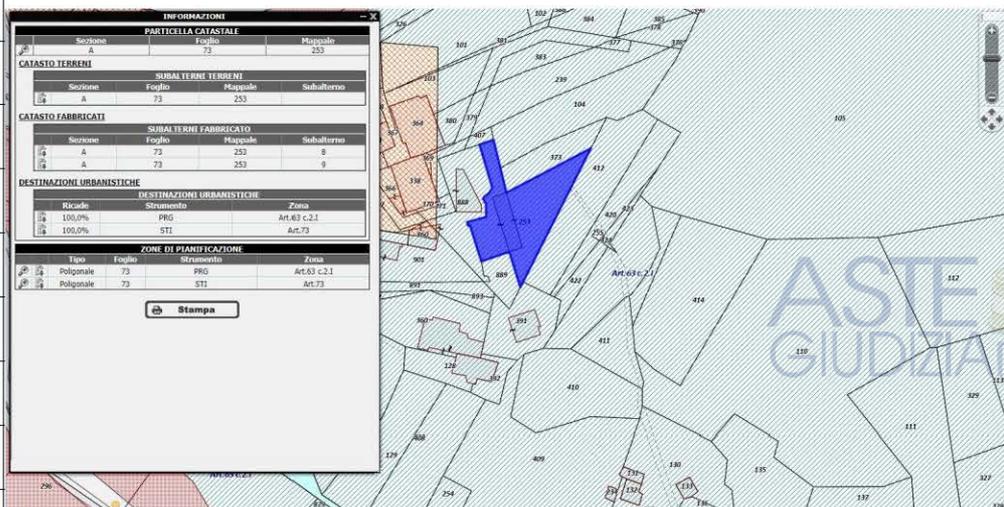


Fig. 7 Interrogazione urbanistico catastale particella 253

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità a carico di Omissis

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/1988 - Registro Particolare
12905 Registro Generale 15920 Pubblico ufficiale GALEOTA VINCENZO
Repertorio 24239 del 13/09/1988

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/1988 - Registro Particolare
12980 Registro Generale 16023 Pubblico ufficiale GALEOTA VINCENZO
Repertorio 24240 del 13/09/1988

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1989 - Registro Particolare
2581 Registro Generale 3143 Pubblico ufficiale VINCENZO GALEOTA
Repertorio 26054 del 09/02/1989

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/1990 - Registro Particolare

14876 Registro Generale 18537 Pubblico ufficiale VINCENZO GALEOTA

Repertorio 34142 del 05/11/1990

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine

5. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2000 - Registro Particolare 1252

Registro Generale 8801 Pubblico ufficiale GALEOTA VINCENZO

Repertorio 81048 del 13/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3129 del 11/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 1220

Registro Generale 4634 Pubblico ufficiale BENEDETTI FRANCESCO

Repertorio 68707/12549 del 23/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 943 del 23/06/2010 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 24/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL

7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)



7. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2008 - Registro Particolare 579

Registro Generale 4435

Pubblico ufficiale BENEDETTI FRANCESCO Repertorio 73647/15176 del 26/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in format elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2011- Registro Particolare

6602 Registro Generale 8047 Pubblico ufficiale BENEDETTI FRANCESCO

Repertorio 78639/18406 del 15/03/2011

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2012 - Registro Particolare 184

Registro Generale 226 Pubblico ufficiale BENEDETTI FRANCESCO

Repertorio 80893/19470 del 13/12/2011 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:



1. Trascrizione n. 11977 del 02/09/2013



10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2012 - Registro Particolare

3197 Registro Generale 3985 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 1240/9990 del 18/11/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/2013 - Registro Particolare

5455 Registro Generale 6973 Pubblico ufficiale UNEP C/0 TRIBUNALE

DI L'AQUILA Repertorio 538 del 04/04/2013 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 178 del 04/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2013 - Registro Particolare

10285 Registro Generale 12858 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 868 del 05/06/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 179 del 04/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2013 - Registro

Particolare 11977 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale BENEDETTI

FRANCESCO Repertorio 86568/21841 del 30/08/2013

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 184 del 2012

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2013 - Registro Particolare

12276 Registro Generale 15371 Pubblico ufficiale BENEDETTI

FRANCESCO Repertorio 86568/21841 del 30/08/2013

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/02/2021- Registro

Particolare 1518 Registro Generale 1824 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO UNEP C.APPELLO Repertorio 37/2 del 20/10/2020

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in L'AQUILA(AQ)

Nota disponibile in formato elettronico

Consulenza Tecnica d'Ufficio

n. 1700/2020

In riferimento al punto 7 l'ispezione effettuata è relativa alla Concessione a garanzia di mutuo su

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 1

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana -Foglio 73 Particella 253 Subalterno 4

Sezione urbana -Foglio 73 Particella 253 Subalterno 5

Natura A3 -ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani

Indirizzo VIA FONTEGROSSA N. civico -

Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o

ragione sociale CREDITO FONDIARIO SPA Sede ROMA

(RM)

Codice fiscale 00395320583 Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED] Nomeomissis

Nato il [REDACTED] a L'AQUILA (AQ)

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto diPROPRIETA'

Per la quota di 1/1

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Cognome

Nata il

Sesso

In riferimento al punto 9 l'ispezione è relativa ad una compravendita:

Immobile n. 1

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 73 Particella 253 Subalterno 9

N. civico

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza

Indirizzo LOC. SAN GIACOMO, VIA FONTEGROSSA

Interno Piano

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto TERRENI

Foglio 73 Particella 420 corte o resede

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto TERRENI

Foglio 73 Particella 412 corte o resede

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nato il 0

Sesso M Codice f

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nato il 13/02/1963 a L'AQUILA (AQ)

Sesso

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di Per la quota di 4/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di Per la quota di 4/6

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

Cognome

Nata il 15

Sesso F

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di Per la quota
di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di Per la quota
di 1/6

PROPRIETA' PROPRIETA' PROPRIETA'

PROPRIETA' PROPRIETA'

Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nato il 0 [REDACTED]

Sesso M [REDACTED]

- R Per il diritto di

P

Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di

PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

In riferimento alla formalità 11 riguarda l'atto di pignoramento sulla

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 73 Particella 253 sub 4 Sezione urbana -

Foglio 73 Particella 253 sub 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo LOC. SAN GIACOMO VIA FONTEGROSSA

A favore di

Denominazione o ragione sociale RESLOC IT S.R.L.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 02491170540

Al quale il 04/02/2021 è stato inserito una restrizione dei beni.

In riferimento alla formalità 12, la stessa riguarda un atto di pignoramento immobili eseguito sulle seguenti unità negoziali:

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 73 Particella 253 sub 8

Natura EU ENTE URBANO

Indirizzo LOC. SAN GIACOMO VIA FONTEGROSSA

Comune A345 - L'AQUILA (AQ)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 73 Particella 881 sub 1

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo LOC. SAN GIACOMO VIA FONTEGROSSA

A favore di

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice [REDACTED]

Alla quale segue una restrizione di beni per la quota di 1/1 relativa all'unità negoziale 1 e 19,35/100 relativa all'unità negoziale 2

A favore della SAIM X RESLOC IT



Quesito 3

Il compendio non è comodamente divisibile in natura come dimostrato in precedenza attraverso gli schemi riportati; per dividere bisognerebbe tener in considerazione la probabile posizione della dividente le particelle originarie 253 e 374, che cade in corrispondenza di una porzione della cucina al piano terra e di una camera di circa 8 mq, bagno di 4 mq e parte di un'altra camera al piano primo.

Per spiegare al meglio la indivisibilità dobbiamo valutare che la posizione del vecchio confine diventerebbe un divisorio all'interno dell'attuale immobile rendendo di fatto inutilizzabile la porzione della cucina al piano terra, e qualora si volesse raggiungerla dall'interno bisognerebbe progettare e costruire un connettivo verticale in aderenza all'attuale conformazione del fabbricato.

A questo che è la parte più evidente bisognerebbe poi ragionare su tutta una serie di fattori che evidentemente non rendono comoda tale scelta.

Per l'elaborazione del valore di mercato oltre a quanto riportato nella perizia di stima de 2013 si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare di cui si riporta tabella:

Provincia: L'AQUILA
 Comune: L'AQUILA
 Fascia/zona: Periferica/-TORRETTA, GIGNAC, S. ELIA, PETTING, CANSATESSA, COPP TO, ZONA IND.LE PILE, MARTINI, BELLAVISTA, VASCHE DEL VENTO, S. G. UL. MIO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	920	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,2	1,6	L
Box	NORMALE	450	660	L	1,9	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	540	L	1,6	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	150	210	L	0,8	1	L
Villetti	NORMALE	950	1300	L	3,3	4,7	L

Quesito 4

La quantificazione del valore minimo di mercato tiene conto di molti fattori tra cui le indagini eseguite presso gli operatori immobiliari e lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse. Tale valore varia a seconda dell'unità immobiliare a cui facciamo riferimento in base anche alla categoria catastale.

La prima valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Quelle considerate per l'attuale stima fanno riferimento al secondo semestre 2021. Per la determinazione della stima è stata considerata sia la superficie commerciale della parte costruita che la parte relativa al terreno. A queste considerazioni vanno aggiunte quelle relative sia allo stato di conservazione dell'immobile, alle finiture esterne ed interne e sia quelle relative ai possibili sviluppi autorizzativi per quanto riguarda le differenze riscontrate.

Detto questo e considerando lo stato di conservazione dell'immobile e quanto

altro riportato sopra, si è deciso, per quantificare il valore minimo di mercato,
di prendere come riferimento il valore pari a €/mq 800

lotto	proprietà	unità immobiliare	identificativo catastale	superficie lorda coperta mq	percentuale proprietà	valutazione OMI	valutazione finale
A		Immobile sito in L'Aquila Via Fontegrossa	N.C.E.U al foglio 73 particella 888 sub 1	153,75	100,00%	€ 800,00	€ 123 000,00
	Vito		ex 253	124,00	80,65%	€ 800,00	€ 99 200,00
	Rinaldo		ex 374	29,75	19,35%	€ 800,00	€ 23 800,00

Il valore stimato del lotto n. 1 della quota di proprietà di Omissis risulta essere
pari a euro **99.200,00 (euro novantanovemiladuecento/00)**

Allegato 1 – Situazione catastale

Allegato 2 – Ispezioni conservatoria registri immobiliari

Allegato 3 – Planimetria catastale in 04/05/2022

Allegato 4 – Documentazione fotografica

L'Aquila 05 maggio 2022

Il CTU
Ing. Gianluca Valente



TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA



Consulenza Tecnica d'Ufficio

n.1700 /2020

Il Giudice: Dott. E. PETRONIO

Relazione peritale

Attore



Convenuto: OMISSIS



Trasmissione Allegato 2

Il CTU

Ing. Gianluca Valente



Pag. 26 a 26