

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO UNICO - EI 73/16

(12 novembre 2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegati al LOTTO UNICO:** (in fascicolo separato)

- **“ALL.E” Frontespizio trasmissione Sal Finale lavori riparazione post sisma del 28.09.10, Certificato di regolare esecuzione del 20.09.10, Richiesta riconsegna Map del 10.06.11**
- **“ALL.F” – Certificato di Destinazione Urbanistica**
- **“ALL.G” – Offerte di vendita Agenzie Immobiliari**
- **“ALL.H” – Valutazione OMI – 1° sem 19**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU Arch Barbara Di Loreto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

VILLA SANT'ANGELO [M023 ] foglio 4 - 8824 (Newes/2.609) L'UOVO VIM FIRMOCERT FIRM DA: DI LORETO BARBARA Emesso Da: 21/07/2009

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
L' Aquila**

Dichiarazione protocollo n. AQ0106224 del 20/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Sant'angelo

Via Colombo Andreassi

civ. 121

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1254

Subalterno:

Compilata da:  
Olla Maurizio

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

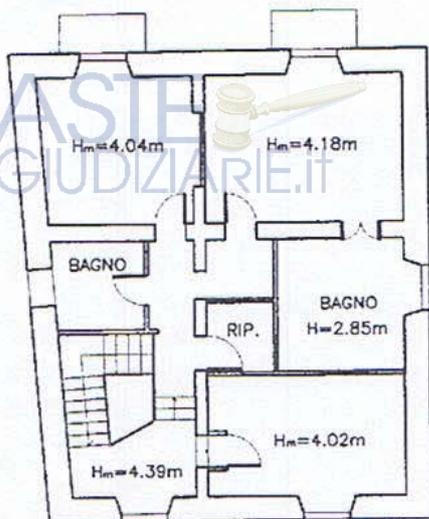
Prov. L' Aquila

N. 1498

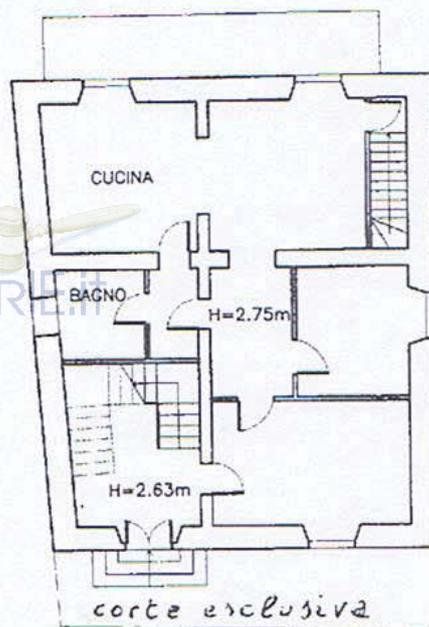


Scheda n. 1

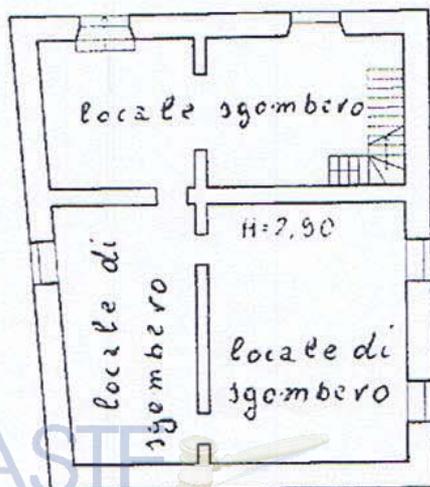
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2019 - Comune di VILLA SANT'ANGELO(M023) - < Foglio: 4 Particella: 1254 > - Sub: VIA COLOMBO ANDREASSI n. 121 piano: S1-T-1;

Firmato Da: DI LORETO BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf2038







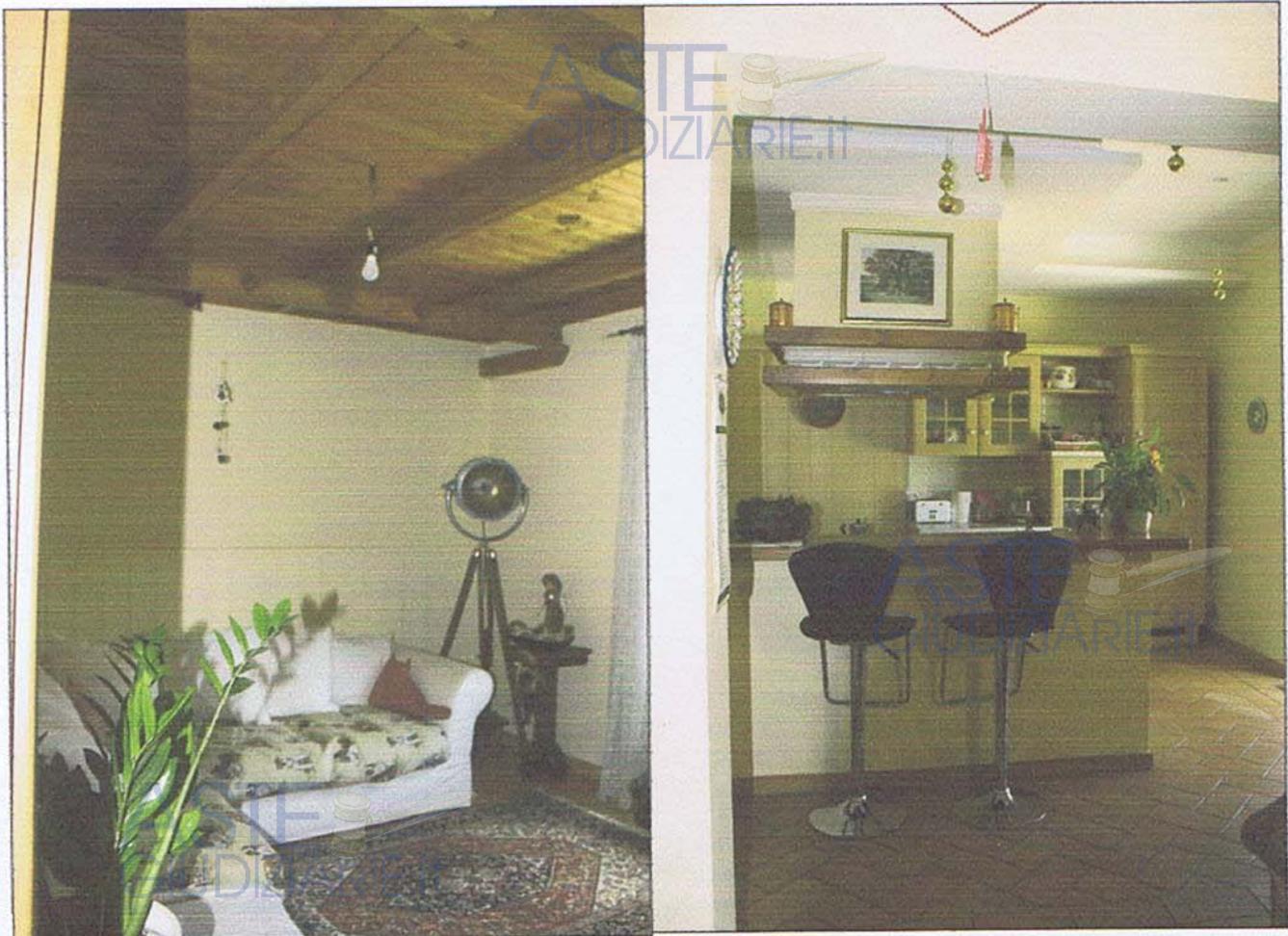
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





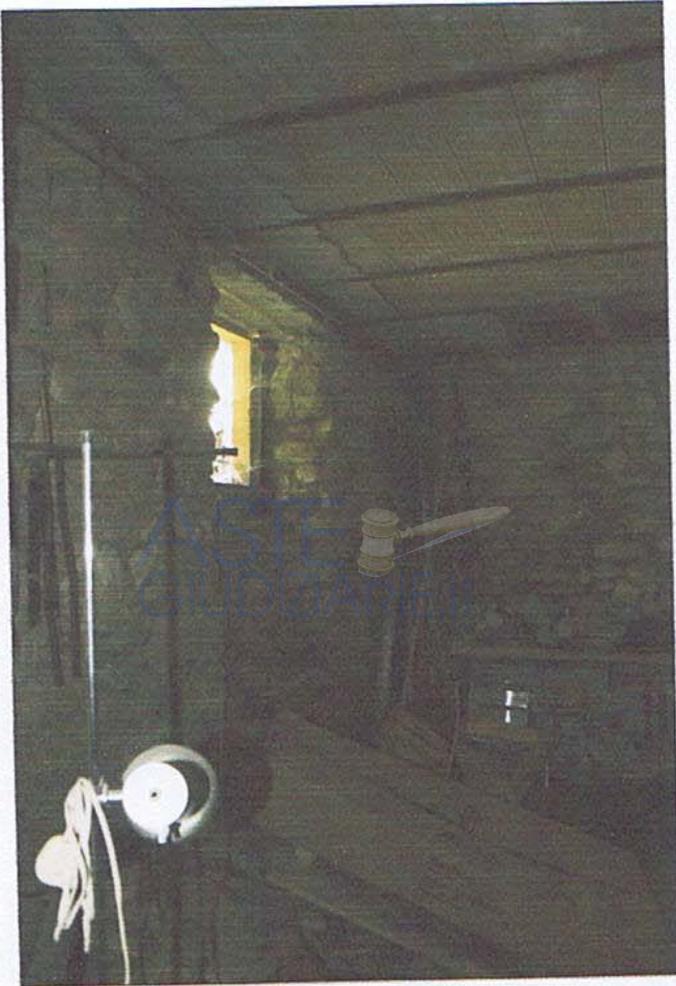
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





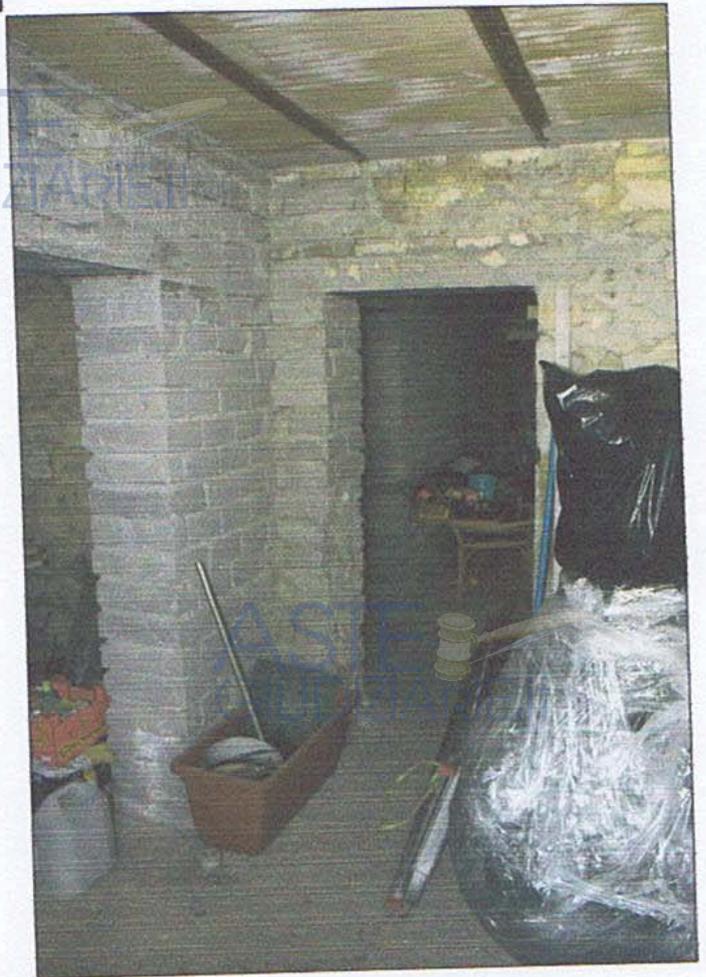


ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 3.2. QUESITO TERZO

### 3.2.1 DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di immobile isolato a due piani di civile abitazione, oltre locali cantina al piano seminterrato e piccolo locale deposito al piano sottotetto, sito in Via Colombo Andreassi n 121, nel centro storico del Comune di Villa Sant'Angelo, (AQ).

L'immobile è stato realizzato nella prima metà del novecento, in muratura di pietrame grossolanamente squadrata; danneggiato in un incendio negli anni '70, è rimasto abbandonato fino al 2006, allorquando, acquistato dagli attuali proprietari, (esecutati), è stato interessato da un complessivo intervento di ristrutturazione.

Alla data del 6 aprile 2009, i lavori erano in via di ultimazione.

A seguito del sisma, l'immobile, ancora considerato cantiere, benchè avesse riportato danni di una certa importanza, ha potuto usufruire solo marginalmente dei contributi post-sisma. Alla luce dell'evento calamitoso, sono stati quindi necessari ulteriori lavori di consolidamento e miglioramento strutturale, oltre quelli già effettuati, che hanno ulteriormente aumentato l'importo originariamente previsto per le spese di ristrutturazione, già di per se molto onerose.

**(vedasi ALL E).**

Attualmente il fabbricato che costituisce il LOTTO UNICO, risulta tipologicamente articolato in:

A.-1 piano seminterrato, quattro locali di sgombero / cantina, C1 (Sn= 14,93) , C2 (Sn= 19,88) , C3 (Sn= 23,00) , C4 (Sn= 34,07);

A.0 piano rialzato, con accesso dalla strada, tramite alcuni gradini, articolato in: ingresso con corpo scala (Sn= 14,13 mq), sala (16,23 mq), disimpegno (6,92 mq), camera da gioco per i bambini (9,55 mq), antibagno (Sn= 2,90 mq), bagno (Sn= 5,11 mq) soggiorno (19,70 mq), cucina (Sn= 15,14 mq), terrazzo (Sn= 14,27) ;

A.1 piano primo, con accesso dalla scala interna, articolato in: disimpegno (Sn= 4,44 mq), tre camere da letto, L1 (Sn= 10,75 mq) ed L2 (Sn= 20,00 mq), L3 ( Sn= 15,04) , due bagni, B1 (Sn= 5,31 mq), B2 (Sn= 11,24 mq), un ripostiglio (Sn=3,12 mq), un anticamera alla L2 (Sn= 2,57), due balconi (Sn= 2,50 /cad) su cui affacciano la L2 e la L3,

A.2 piano sottotetto, piccolo locale deposito, (Sn= 15,00 mq), con accesso tramite botola e scala retrattile, posto sopra i locali: B2, ripostiglio, anticamera;

B.0 terreno pertinenziale di mq 550,00



Consistenza: 9 vani, categoria A/2;

Destinazione	Superficie Netta (Esclusi muri int. ed est.)	Superficie Lorda (Inclusi muri int. ed est. i fino ad un max di 50 cm)	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]	[mq]		[mq]
Abitazione (PT)	85,68	120,00	1	120,00
Abitazione (P1)	82,92	112,00	1	112,00
Balconi, Terrazzo,	19,27	19,27	0,33	6,35
Cantine (h=2,90)	91,88	120,00	0,50	60,00
Depositi (h med=1,50)	15,00	15,00	0,33	5,00
Terreno pertinenziale	550,00	550,00	0,05	27,50
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>294,75 + 550,00</b>	<b>386,27 + 550,00</b>		<b>330,85</b>

Altezza utile abitativa interna: ml 2,75 (piano terra/rialzato)

Altezza utile abitativa interna media ml 4,00 (piano primo)

Superficie Netta complessiva: mq 294,75 + 550,00 di terreno esterno pertinenziale

Superficie Convenzionale complessiva: mq 331,00

Oneri condominiali: non vi sono oneri condominiali

### 3.2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (Qualità e Stato di manutenzione)

- Strutture verticali: in muratura portante in pietra al piano grossolanamente sbazzata con ricorsi in mattoni, in ottimo stato, ristrutturato;
- Strutture orizzontali: solai in latero-cemento, rivestiti in legno all'intradosso, in ottimo stato, ristrutturato;
- Presidi: inserimento cordoli interpiano in cemento armato; inserimento catene interpiano in acciaio, inserimento tiranti in acciaio sotto le travi in legno del tetto (per contrastare l'effetto spingente), realizzazione parete trasversale in mattoni di cemento posta al centro del piano seminterrato, con fondazione sottostante; ammorsatura delle pareti angolari esterne per contrastare l'effetto ribaltamento delle pareti.
- Copertura: tetto in legno a più falde, tetto spingente, in ottimo stato, ristrutturato;
- Manto di copertura: coppi e controcoppi, in ottimo stato, ristrutturato;
- Pareti esterne: muratura a vista in ottimo stato, ristrutturato;
- Pavimentazione interna: in cotto; in ottimo stato, ristrutturato;

CTU Arch Barbara Di Loreto

- Pareti interne: in muratura portante e in mattoni forati; tinteggiatura negli ambienti; in ottimo stato, ristrutturato;
- Infissi esterni: ante a battente in legno douglas con doppi vetri , in ottimo stato, ristrutturato;
- Infissi interni: porte in legno color noce, in ottimo stato, ristrutturato
- Scale: in cemento armato, in ottimo stato
- Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;
- Impianto idrico: sottotraccia, a norma;
- Impianto termico: sottotraccia, autonomo a radiatori, a norma

Altro:

- quattro locali di sgombero/cantina al piano seminterrato, con pavimentazione a cemento, dotati di allaccio luce,
- Un locale deposito al piano sottotetto.

### 3.2.3 DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

- fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villa Sant'Angelo, Via Colombo Andreassi 121, al foglio 4, part 1254, categoria: A/2, rendita: euro 673,98, Sup. Catastale: 306 mq, Consistenza: 9 vani.
- terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Villa Sant'Angelo, Via Colombo Andreassi 121, al foglio 4, part 145, Qualità : seminativo, Reddito Dominicale: euro 2,41, Reddito Agrario: euro 1,70 Sup. Catastale: 550 mq,

### 3.2.4 DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile in questione è attualmente occupato dagli esecutati.

## 4.2 QUESITO QUARTO

### 4.2.1. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Il fabbricato e il terreno esterno pertinenziale in questione, sono ricompresi interamente in "Zona di completamento tipo B", ai sensi dell'art. 6b delle vigenti N.T.A.

### 4.2.2. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DEI FABBRICATI

L'immobile in questione, verosimilmente realizzato nella prima metà del 900, dopo aver subito un incendio negli anni '70, che lo ha gravemente danneggiato; è stato interessato da un complessivo

intervento di ristrutturazione e consolidamento da parte dei proprietari eseguiti, autorizzato con permesso di costruire n 13/2006.

A seguito del sisma del 6 aprile 2009, l'immobile, pur avendo riportato danni di una certa entità, poiché considerato ancora cantiere, ha potuto usufruire di modesti finanziamenti, (di cui alla pratica 1650/V/32 del 22.06.2010 con ultimazione dei lavori in data 15.07.2010), riconosciuti in misura ridotta rispetto alla reale entità dei danni e/ del conseguente necessario miglioramento sismico, non previsto nel Permesso originario.

## ASTE GIUDIZIARIE.it 5.2 QUESITO QUINTO

L'analisi estimativa degli immobili di che trattasi è stata condotta dalla sottoscritta con metodologia non parzializzata (vale a dire non fondata su un solo criterio operativo, analitico o sintetico), ma ricorrendo all'identificazione di un valore medio statistico zonale, determinato con varie metodologie in uso. Il valore medio così ottenuto è stato a sua volta rapportato, con un criterio correntemente in uso, a quell'insieme di parametri incrementali o decrementali, qualificanti il "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito riportate:

- **definizione preliminare – sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato – di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento, definibile statisticamente, "medio ideale", attraverso risultanze di mercato locale, non locale, di atti pubblici di compravendita e/o accertamenti tributari.**
- **definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione di valore di un immobile;**
- **comparazione dell'immobile di che trattasi a quello 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, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, per ottenere il valore reale dell'immobile in esame.**

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tale da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

### 5.2.1 VALORE DI RIFERIMENTO

**Dato documentale da mercato locale**



Un'indagine di mercato, svolta presso le agenzie immobiliari locali e nei loro siti internet, relativa alla vendita di appartamenti situati in Comuni limitrofi al Comune di L'Aquila, ha consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario di mercato locale variabile tra 520,00 Euro/mq e 633,00 Euro/mq.

Si riportano di seguito alcune proposte di vendita:

#### GABETTI IMMOBILIARE L'Aquila (AQ)

*L'Aquila, Villa Sant'Angelo: villa singola su tre livelli in via Teofilo Patini, poco distante dalla piazza principale. Al piano terra : box auto di circa 23 mq e tre locali da rifinire oltre al giardino ed alla corte esterna esclusiva. Al primo piano : superficie di circa 135 mq così disposta: ingresso, ampio soggiorno con affaccio su un balcone angolare, cucina, tinello con camino, disimpegno, tre camere da letto, bagno e locale lavanderia. Al piano secondo, leggermente mansardato : ampio locale ed una sala da bagno con tetto in legno a vista.*

*L'immobile è stato completamente ristrutturato ed è dotato di infissi e di impianti nuovi.*

€ 190.000/00, 300 mq.

Rif: ce 227, data pubblicazione 10/04/2018

633,00 Euro/mq

#### URBAN IMMOBILIARE. L'Aquila (AQ)

*L'Aquila, nel Comune di Villa Sant'Angelo, in zona Tussillo, In Vendita casa nuova all'interno del borgo, della superficie di circa 150 mq, parzialmente abbattuta e completamente ristrutturata. L'immobile è così disposto: Piano terra con ingresso indipendente composto da tre vani voltati ad utilizzo di cantine/taverne e ripostiglio; tramite scala interna si accede al piano primo che ha comunque un ulteriore ingresso indipendente direttamente dall'esterno ed composto da salone-cucina (con canna fumaria), bagno e altro vano con scala per accesso al piano superiore; piano secondo con tre camere (di cui due comunicanti e con accesso al piano ultimo), bagno e terrazzo; piano terzo con camera e uscita su terrazzo con vista panoramica sulla valle. Dotato di buone finiture, cappotto termico, tetto in legno, ottima luminosità, impianto di riscaldamento autonomo e infissi nuovi. NESSUNA SPESA DI CONDOMINIO.*

Prezzo 78.000 € 150 mq,

Rif. V 245, data pubblicazione 02/04/2019

520,00 Euro/mq

**Da tali dati si è estrapolato un valore medio di mercato locale unitario pari a**

**576,50 Euro/mq**

**Dato documentale non locale**

**OSSERVATORIO IMMOBILIARE – AGENZIA DEL TERRITORIO I SEM.2019**

Consultando l'Osservatorio Nazionale Prezzi dell'Agenzia del Territorio (ult. agg. I semestre 2019) resta ancora sospesa la rilevazione nel Comune di Villa Sant'Angelo, in alcune zone dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi, nelle zone centrali (zone B1 e B2 per alcune tipologie) del comune di L'Aquila, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. Si prende quindi a riferimento la tipologia di ville e villini nel Comune di San Demetrio, limitrofo a quello in questione, Fascia/zona: Suburbana/- Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO. La sottoscritta ha rilevato un valore unitario di mercato variabile tra un min. di 700,00 euro/mq ed un max. di 1000,00 Euro/mq.

**Valore medio unitario pari a 850,00 Euro/mq**

**Da tali dati si è estrapolato un valore medio di mercato non locale unitario pari a 850,00 Euro/mq**

**Dato catastale**

Il dato è troppo basso rispetto agli altri valori e, non attendibile; per cui la sottoscritta decide di non prenderlo in considerazione.

**Dati Ufficiali da atti pubblici**

Non trovati.

**IL VALORE DI RIFERIMENTO VR SI OTTIENE FACENDO LA MEDIA TRA I TRE DATI OTTENUTI (MERCATO LOCALE, MERCATO NON LOCALE, ATTI DI COMPRAVENDITA REGISTRATI) PER AVERE UN VALORE MEDIO IDEALE UNITARIO PARI A 713,00 EURO/MQ.**

**5.2.2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI VALORE**

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore, in appresso elencati:

- **Parametro zonale**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'appartamento da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali: la localizzazione del fabbricato in un nucleo



definibile centrale o periferico, rispetto al Comune di appartenenza e altresì rispetto al Comune di L'Aquila; la funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi -; la rete dei servizi; le utenze tecnologiche – reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica -, l'esposizione rispetto ai punti cardinali, la panoramicità, la vicinanza ad un parco.

– **Parametro costruttivo strutturale**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ed alla conseguente assenza di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque e da formazioni di condensa.

– **Parametro di finitura**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche di finitura relative all'identificazione di buone caratteristiche formali, non solo di natura estetica, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità di materiali utilizzati ed alla corretta posa in opera.

– **Parametro impiantistico**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche impiantistiche relative all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, nonché della rispondenza degli stessi alle norme vigenti.

– **Parametro funzionale**, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini etc.

– **Parametro urbanistico - catastale**, inteso nel senso dell'osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

### 5.2.3 COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Mediante separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame con quello definito – ideale di riferimento -, e conseguente applicazione di 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, si ha:

– **Comparazione di parametri zonali**. . La ubicazione zonale è centrale rispetto al comune di Villa Sant'Angelo; è distaccata rispetto alla città dell'Aquila, ma ben collegata; la normale fruizione di reti di servizi, l'invarianza urbanistica, la posizione dell'immobile, con affaccio diretto su strada urbana, connotano l'immobile in termini simili a quelli definibili “medi”; conseguentemente, il valore di mercato può essere identificato con applicazione di un coefficiente assunto pari a **Kz = 1,00**

- **Comparazione di parametri costruttivi strutturali.** L'edificio in seguito al sisma del 6 aprile 2009 è stato classificato cantiere; poiché interessato da alcuni danni strutturali, è stato sottoposto ad un complessivo intervento di restauro / consolidamento, tale che si può applicare un coefficiente **Kcs = 1,00**
- **Comparazione di parametri di finitura.** Le caratteristiche di finitura, recenti e di buona fattura, permettono di poter applicare un coefficiente **Kcf = 1,00**
- **Comparazione di parametri impiantistici.** L'impianto idrico , elettrico e di riscaldamento (autonomo, con caldaia pensile), anch'essi recenti ed a norma, consentono di applicare un coefficiente **Ki= 1,00**
- **Comparazione di parametri funzionali.** In termini di razionale fruizione dell'immobile, esso appare ben distribuito , con la separazione tra zona notte al piano primo e zona giorno al piano terra, benchè sia privo di ascensore. Un ampio terreno di pertinenza all'immobile di circa 550 mq, (corredato da piccola piscina esterna per ragazzi, pozzo e piccolo manufatto in legno per rimessa attrezzi e ricovero emergenziale), ne accresce ulteriormente la funzionalità, tale da poter applicare un coefficiente incrementale **Kf = 1,50.**
- **Comparazione di parametri urbanistici - catastali.** L'immobile in questione, verosimilmente risulta dotato dei necessari titoli edilizi.

parametri	riferimento	reale	Δ +/-
ZONALE	1	1,00	
COSTRUTTIVO STRUTTURALE	1	1,00	
DI FINITURA	1	1,00	
IMPIANTISTICO		(1,00)	
- elettrico	1	1,00	
- idrico	1	1,00	
- di riscaldamento	1	1,00	
FUNZIONALE	1	1,50	
URBANISTICO	1	1,00	
<b>K tot</b>	1	<b>1,08</b>	



**5.2.4. TRASPORTO DI VALORE O DI DEGRADO**

Individuato il coefficiente totale ( $K_{tot} = 1,08$ ) relativo ai parametri che qualificano l'immobile in questione, il medesimo si moltiplica per il valore di riferimento ( $VR = 713,00$  E/mq) per ottenere il valore unitario reale del bene; il risultato ottenuto si moltiplica per i mq di superficie convenzionale del bene ed infine si sommano o sottraggono eventuali  $\Delta$  (incrementali o decrementali).

**VALORE DEL BENE IN QUESTIONE =  $(VR \times K_{tot} \times Sc) - \Delta_{tot} =$**

**$= 713,00 \times 1,08 \times 331,00 = 254.883,00$  E**

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]
LOTTO UNICO	331	770,00	<b>254.900,00(1)</b>

(1) Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad E 50,00.

**Valore: € 254.900,00**

**(diconsi euro duecentocinquantaquattronovecento/00)**

L'Aquila, 12 novembre 2019

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
Il CTU (Arch. Barbara Di Loreto)



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

CTU Arch Barbara Di Loreto

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

