

Studio di Ingegneria e Geotecnica
Dott. Ing. Paolo Venditti
Studio : Via Cesare Battisti n°46 – 67051 Avezzano (AQ)
Ab. : via Napoli n°51 - Scurcola Marsicana, Fraz. Cappelle dei Marsi (AQ)
P.I.V.A.: 01324990660 - C.F.: VND PLA 60H05 A515R
E-Mail: vendittipaolo@tin.it – Cell.: 329/6149367
Posta elettronica certificata: paolo.venditti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AVEZZANO

R.G.L.P. n. 1/2022

XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Lauro
Liquidatori: Avv. Roberto Marino e Avv. Patrizia Mandato



RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avezzano, 01 Febbraio 2023

Il Tecnico
Ing. Paolo Venditti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AVEZZANO

R.G.L.P. n. 1/2022

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Ing. Paolo Venditti, residente in Scurcola Marsicana, Frazione di Cappelle dei Marsi, in Via Napoli n° 51 e con studio tecnico in via C. Battisti n°46 in Avezzano, è stato nominato quale perito estimatore nella procedura in epigrafe per la stima di tutti i beni immobili di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXX

I liquidatori, Avv. Roberto Marino e Avv. Patrizia Mandato, nella lettera di conferimento dell'incarico, hanno richiesto al sottoscritto di esporre le proprie valutazioni in merito alla stima dei beni immobili:

provveda ad indicare il valore degli immobili, formando eventuali lotti, depositando relativa perizia al liquidatore;

Il sottoscritto ha di seguito proceduto con la ricerca, in tempi successivi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia dei Marsi, l'Ufficio Provinciale del Territorio ed il Servizio del Genio Civile di Avezzano, di tutti i dati urbanistici, strutturali e catastali disponibili per gli immobili oggetto di perizia.

RISPOSTE AI QUESITI

I. Identificazione.

Gli immobili oggetto di stima risultano essere:

A. Immobile con destinazione Civile abitazione, sito in Gioia dei Marsi in via Domenico Aratari n°47, censito al Catasto Urbano al Foglio 12, Part.IIIa n.1125, sub 7, classe A/3, intestato a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

B. Immobile ad uso locale commerciale, sito in Gioia dei Marsi in via Salvatore Tommasi n°1, censito al Catasto Urbano al Foglio 7, Part.IIIa 1056, sub 6, Cat. C/1, classe 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CF

XXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

II. Stato di possesso.

Tutti e due gli immobili sono ancora nella disponibilità dei coniugi XXXXXXXXXXXX. Il Giudice, Dott.ssa Caterina Lauro, ha autorizzato i suddetti debitori all'occupazione degli immobili offerti in liquidazione dietro pagamento di un'indennità mensile.

III. Provenienza.

Gli immobili provengono da:

Atto a rogito del Notaio Mattia Valente in Pescina (AQ) del 08 Febbraio 2007, Rep. n°19799, raccolta n°8084, registrato in Avezzano al n° 516 in data 08/02/2007 e trascritto a L'Aquila il 09/02/2007 al n° 3590/2284 e 3591/2285 – Compravendita con nota presentata con modello Unico n°2285.1/2007, Reparto PI di L'Aquila in atti dal 12/02/2007 per quanto riguarda l'immobile con destinazione Civile abitazione, sito in Gioia dei Marsi in via Domenico Aratari n°47, censito al Catasto Urbano al Foglio 12, Part.III n.1125, sub 7, classe A/3

e

Atto a rogito del Notaio Mattia Valente in Pescina (AQ) del 08 Febbraio 2007, Rep. n°19799, raccolta n°8084, registrato in Avezzano al n° 516 in data 08/02/2007 e trascritto a L'Aquila il 09/02/2007 al n° 3590/2284 e 3591/2285 – Compravendita con nota presentata con modello Unico n°2285.1/2007, Reparto PI di L'Aquila in atti dal 12/02/2007 per quanto riguarda l'immobile ad uso locale commerciale, sito in Gioia dei Marsi in via Salvatore Tommasi n°1, censito al Catasto Urbano al Foglio 7, Part.III 1056, sub 6 Cat. C/1, classe 1.

IV. Conformità edilizio urbanistica.

Per i due immobili di cui sopra si è proceduto con l'accesso presso i vari Enti pubblici: ne è risultato quanto segue.

A) Immobile con destinazione civile abitazione, sito in Gioia dei Marsi, in via Domenico Aratari n°47, censito al Catasto Urbano al Foglio 12, Part.III n.1125, sub 7, classe A/3, intestato a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

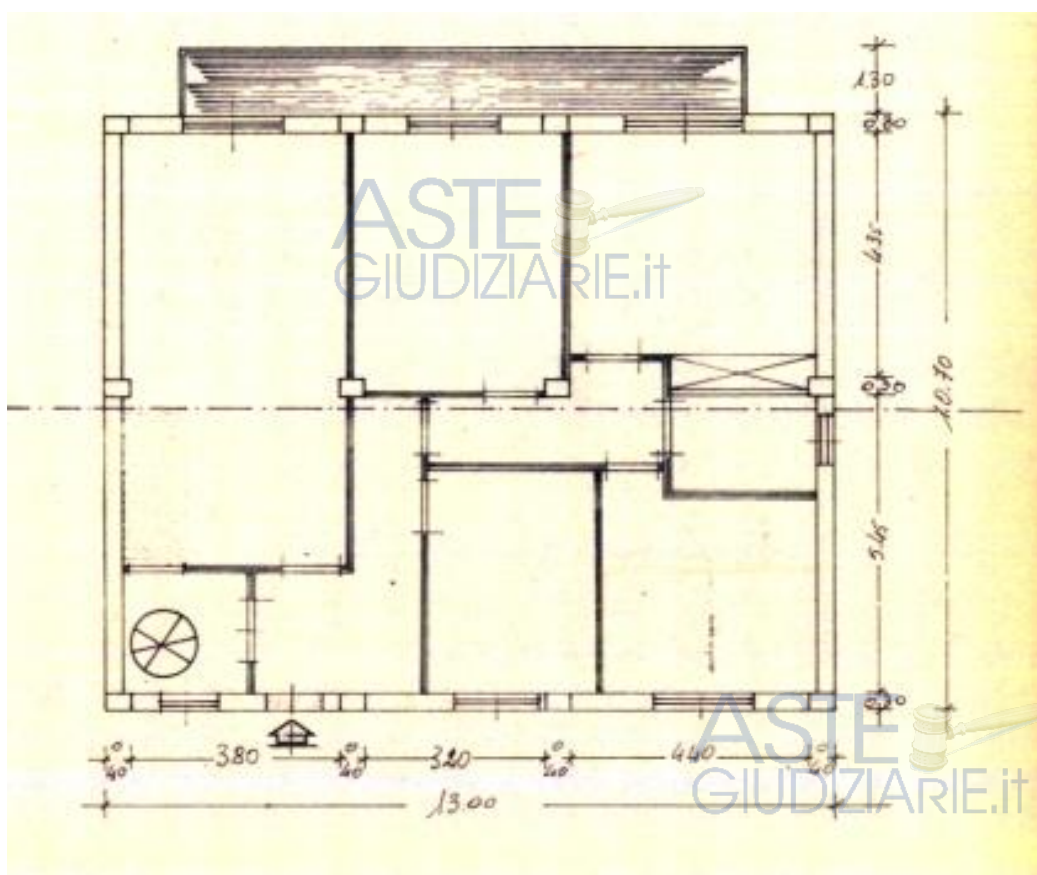
L'immobile è stato edificato con Licenza per esecuzione dei lavori edili da parte del Comune di Gioia dei Marsi al Prot. n°364, pratica n°17 del 13/03/1975, intestata a xxx

al Genio Civile di Avezzano risulta la autorizzazione all'inizio dei lavori al Prot. n°1577 del 22/04/1975.

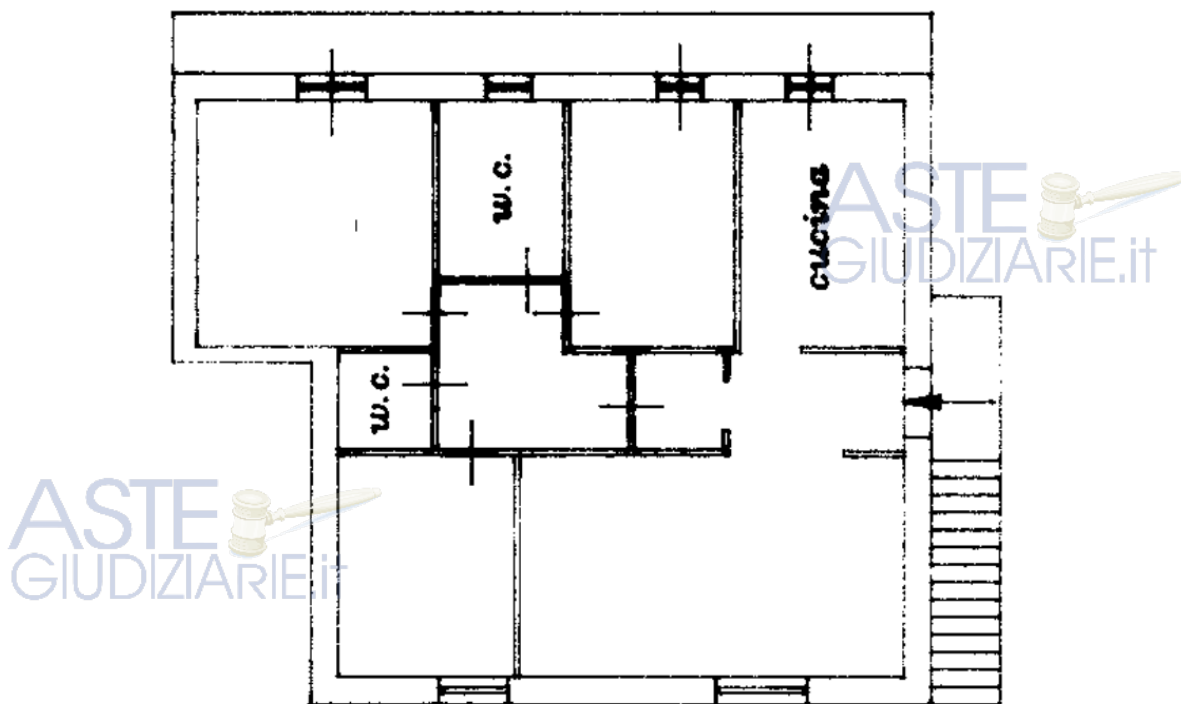
Non risulta agli atti il collaudo statico delle strutture, né il rilascio di agibilità da parte del Comune di Gioia dei Marsi.

L'immobile attualmente oggetto di stima risulta essere non conforme a quanto riportato nella documentazione di cui sopra. In particolare, si rileva che:

- a) L'immobile autorizzato con i provvedimenti amministrativi di cui sopra risultava avere una forma regolare, rettangolare, con dimensioni esterne 13,00m x 10,70m, disposto su due livelli, con altezza di gronda pari a 6,40m. Una scala interna a chiocciola collegava i due piani con accesso dalla parte posteriore per il piano terra e da via Roma per il primo piano.
- b) L'immobile oggetto di vendita risulta essere una gran parte del piano primo, derivante dalla divisione in due unità dello stesso, come si evince dal confronto tra le planimetrie

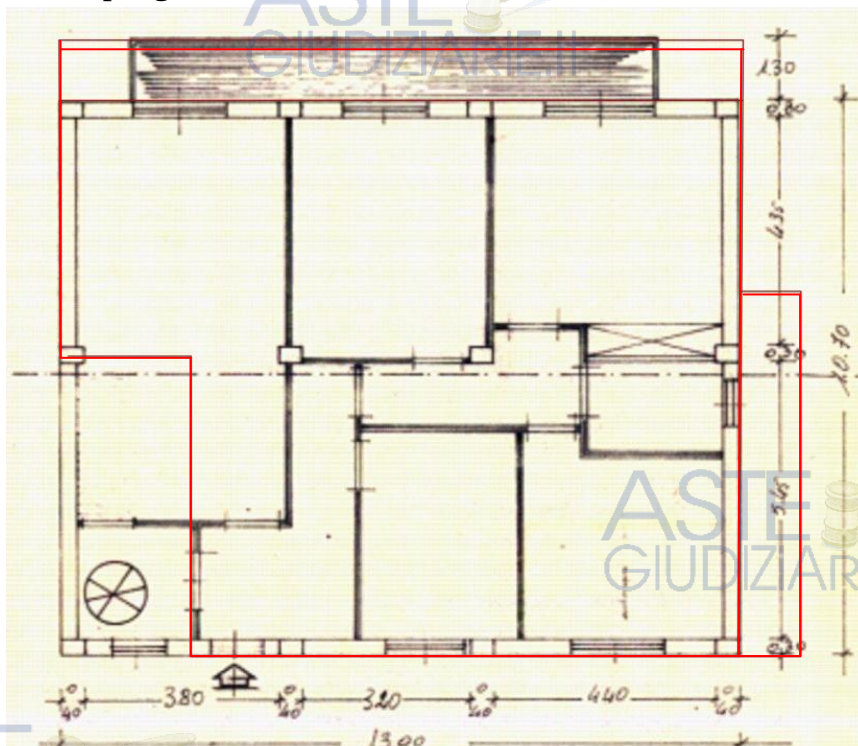


Planimetria allegata al Progetto di cui alla concessione edilizia Prot. n°364



Planimetria catastale

- c) L'accesso al piano risulta essere posizionato lateralmente, per mezzo di una scala esterna coperta con una tettoia in legno.
- d) La distribuzione interna degli ambienti e la posizione delle finestre sono completamente diverse rispetto a quanto autorizzato.
- e) Il balcone posteriore risulta più lungo e protetto da una tettoia in legno, non prevista nel progetto iniziale.



Confronto tra i profili esterni; in rosso il profilo attuale

Non risulta agli atti del Comune di Gioia dei Marsi, dietro richiesta al competente Ufficio tecnico, alcun atto che giustifichi la attuale situazione, che pertanto **andrà regolarizzata urbanisticamente**:

dovrà essere presentata presso il Comune di Gioia dei Marsi una pratica a sanatoria che tenga conto sia della divisione di una sola abitazione in due distinte unità immobiliari, sia della diversa disposizione interna dei locali e del diverso posizionamento di ingresso e finestre, oltre alla diversa lunghezza del balcone e alla presenza delle due tettoie in legno di protezione. **Inoltre, dovrà essere sanata anche la realizzazione della scala di accesso dall'esterno.** Il tutto in evidente modifica di quanto approvato con la Licenza per esecuzione dei lavori edili da parte del Comune di Gioia dei Marsi al Prot. n°364, pratica n°17 del 13/03/1975, intestata a XXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX e autorizzazione all'inizio dei lavori al Prot. n°1577 del 22/04/1975 al Genio Civile di Avezzano.

Il costo di tale sanatoria dovrà essere stimato dal professionista incaricato dal committente, in sede di redazione del progetto, tenendo conto che sarà in questo caso necessario pagare una sanzione amministrativa pari al doppio del contributo derivante dall'aumentato valore dell'immobile (da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00), oltre alle spese del professionista.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è un appartamento al piano primo (piano terra in Catasto) di una struttura indipendente con una piccola corte posteriore.

Allo stato attuale l'appartamento risulta in uno stato di manutenzione buono, anche se affiorano in alcune stanze delle tracce di umidità. Il pavimento è in monocottura con ceramica di buona qualità, gli infissi sono in PVC con vetrocamera, le porte interne in legno.

Esso è composto da un ingresso-soggiorno in cui lateralmente è stato ricavato un piccolo cucinino, da tre camere di medie dimensioni. da un bagno padronale e da un secondo bagno di dimensioni più ridotte.

I bagni sono maiolicati con ceramiche di buona qualità. Gli impianti tecnici sono tutti presenti ed in buone condizioni, ma non è stato possibile reperirne la certificazione.

B) Immobile ad uso locale commerciale, sito in Gioia dei Marsi in via Salvatore Tommasi n°1, censito al Catasto Urbano al Foglio 7, Part.IIIa 1056, sub 6, Cat. C/1, classe 1, intestato a XXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CF

XXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

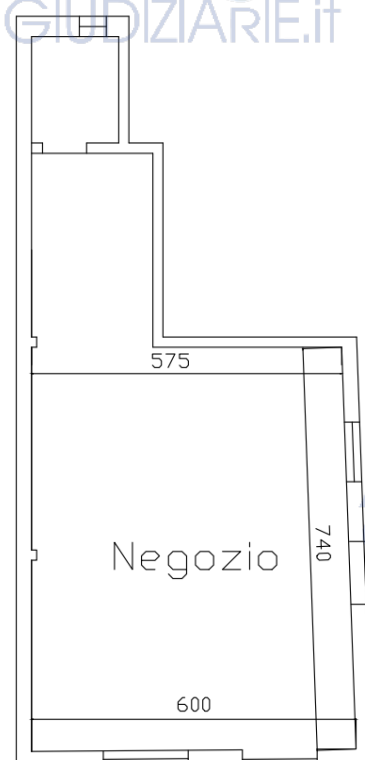
L'immobile è stato edificato con Licenza di costruzione da parte del Comune di Gioia dei Marsi al Prot. n°466, pratica n°18 del 14/06/1971, intestata ai coniugi XXXXXX e XXXXXX, con fine lavori al 15/07/1975; al Genio Civile di Avezzano risulta la autorizzazione all'inizio dei lavori al Prot. n°4766 del 26/05/1971.

L'immobile in oggetto presenta regolare **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Gioia dei Marsi e datato 21/12/1998, riferito ai sub. 1 e 3, soppressi, attualmente sub. 6.

Successivamente, in data 16/03/2007 al Prot. n°963 è stata richiesta al Comune di Gioia dei Marsi, da parte di XXXXXXXXXXXX, una concessione edilizia in sanatoria relativa ad una modifica di una vetrina chiusa in apertura libera; il Comune di Gioia dei Marsi ha rilasciato tale permesso di costruire in sanatoria in pari data. Infine, la comproprietaria XXXXXXXXXXXX ha presentato una DIA al Prot. n°2344 del 19/06/2007 per la chiusura di una apertura libera con posa di ringhiera in ferro.

Durante il sopralluogo del 12/10/2022 si è potuto constatare che tale apertura è attualmente chiusa con un infisso con pannelli oscurati, eventualmente da rimuovere.

L'immobile si presenta, pur se chiuso ormai da diverso tempo, in buone condizioni di manutenzione; il locale commerciale, controsoffittato, è ampio e ben illuminato, con un piccolo vano retrostante utilizzato come deposito ed un bagno.



V. Valutazione dei beni.

Premessa - Criteri per la valutazione degli immobili:

per stabilire il valore di mercato dei beni in oggetto il sottoscritto ritiene come maggiormente affidabile il metodo sintetico/comparativo; il valore venale degli immobili, pertanto, viene ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare locale, confrontandolo con una serie di beni con caratteristiche analoghe e con prezzo noto.

Successivamente si analizzano le eventuali variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi o meno.

Per rendere tale ricerca personale più corretta si è inoltre tenuto conto delle quotazioni immobiliari attuali indicate nelle banche dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Il valore venale è stato pertanto determinato considerando il prezzo unitario, stabilito come sopra, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, comprendente i muri perimetrali se di proprietà ed al 50% se comuni.

I valori di stima, secondo i criteri suindicati, sono stati, in ogni caso, adeguati alla reale situazione dell'immobile riscontrata al momento in cui si è eseguito il sopralluogo.

LOTTO 1

Immobile con destinazione civile abitazione, sito in Gioia dei Marsi, in via Domenico Aratari n°47, censito al Catasto Urbano al Foglio 12, Part.lla n.1125, sub 7, classe A/3, intestato a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Valore attuale	Mq commerciali	Valore al mq	Valore di stima Euro
Abitazione	126,58	700,00	88.606,00
Balcone	13,00	220,00	2.860,00
Sommano			91.466,00

E' da precisare che tale cifra non tiene conto di quanto su specificato per regolarizzare la conformità urbanistica dell'immobile, il cui costo dovrà essere stimato dal professionista incaricato dal committente in sede di redazione dello eventuale progetto di sanatoria e/o ristrutturazione e che, in via puramente

indicativa, può essere valutato intorno al 7,5% del valore dello stesso, pari ad Euro 6.850,00, **per un valore residuo di Euro 84.616,00.**

LOTTO 2

Immobile ad uso locale commerciale, sito in Gioia dei Marsi in via Salvatore Tommasi n°1, censito al Catasto Urbano al Foglio 7, Part.IIIa 1056, sub 6, Cat. C/1, classe 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX (CFXXXXXXXXXXXX) con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Valore attuale	Mq commerciali	Valore al mq	Valore di stima Euro
Negozio	51,00	1100,00	56.100,00
Servizi	17,00	700,00	11.900,00
Sommano			68.000,00

Il sottoscritto C.E., con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, rimette la relazione con tutti gli allegati di seguito elencati, in originale e copia digitale, ai liquidatori.

Avezzano, 01 Febbraio 2023

Il C.E.

Ing. Paolo Venditti

Allegato:

- 01A Verbale di accesso CASA
- 01B Verbale di accesso LOCALE COMMERCIALE
- 02 Documentazione fotografica.
- 03 Elaborato planimetrico CASA
- 04 Elaborato planimetrico LOCALE COMMERCIALE
- 05 Elenco subalterni CASA
- 06 Elenco subalterni LOCALE COMMERCIALE
- 07 Estratto di mappa CASA
- 08 Estratto di mappa LOCALE COMMERCIALE
- 09 Planimetria CASA
- 10 Planimetria LOCALE COMMERCIALE
- 11 Visura attuale CASA
- 12 Visura attuale LOCALE COMMERCIALE
- 13 Visura storica CASA
- 14 Visura storica LOCALE COMMERCIALE

Allegato:
Distinta Onorario