

TRIBUNALE DI SULMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.02/2020 R.ES.

Parte in causa:

Comune:

Roccaraso (AQ)

Oggetto:

Stima di immobili siti nel Comune di Roccaraso (AQ)

PREMESSA

pag. 3

CRITERI DI STIMA

pag. 4

Comune di Roccaraso (AQ)

I IMMOBILE FG. 4 Part. 1070 sub. 70

pag. 6

1.1 DATI CATASTALI

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

1.5 VERIFICA DEMANIALE

1.6 VINCOLI

1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

1.8 STIMA DEL BENE

Comune di Roccaraso (AQ)

II IMMOBILE FG. 8 Part. 1085 sub. 19

pag. 13

1.1 DATI CATASTALI

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

1.5 VERIFICA DEMANIALE

1.6 VINCOLI

1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

1.8 STIMA DEL BENE



Comune di Roccaraso (AQ)

III IMMOBILE FG. 7 Part. 1663 sub. 46

pag. 19

1.1 DATI CATASTALI

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

1.5 VERIFICA DEMANIALE

1.6 VINCOLI

1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

1.8 STIMA DEL BENE



Comune di Roccaraso (AQ)

IV IMMOBILE FG. 7 Part. 1663 sub. 12

pag. 26

1.1 DATI CATASTALI

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

1.5 VERIFICA DEMANIALE

1.6 VINCOLI

1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

1.8 STIMA DEL BENE



Comune di Roccaraso (AQ)

V IMMOBILE FG. 4 Part. 1073 sub. 11

pag. 33

1.1 DATI CATASTALI

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

1.5 VERIFICA DEMANIALE

1.6 VINCOLI

1.7 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

1.8 STIMA DEL BENE



II CONCLUSIONI

pag. 39



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

pag. 40



RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE**PREMESSA**

Io sottoscritto ing. Attilio Palombizio, nato a Popoli (PE) il 10 febbraio 1986 codice fiscale PLM TTL 86B10 G878Y e residente in Via dei Campani n.8 nel Comune di Pratola Peligna (AQ), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n. 2972, telefono 340/1179176 mail pec attilio.palombizio@ingpec.eu email attiliopalombizio@virgilio.it in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nominato dal Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Pinacchio nella procedura Esecutiva Immobiliare n.02/2020 R.Es. del Tribunale di Sulmona, al fine di provvedere alla stima di n. 5 beni immobili pignorati situati nel Comune di Roccaraso (AQ), esprime le seguenti considerazioni:

NOTIZIE PRELIMINARI E LIMITI DI INDAGINE

- In riferimento alle disposizioni della nomina ed alle funzioni a me affidate dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU del 27.04.2020, depositato in cancelleria il 15.05.2020 (Allegato 1);
 - Visto l'atto di pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED] del 23/12/2019 (Allegato 2);
 - Visto il decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma n.9729/16, emesso in data 26/04/2016 ad istanza di [REDACTED] notificato in data 11/05/2016 e munito di formula esecutiva in data 21/03/2017;
 - Visto l'atto di precetto notificato in data 04/10/2019 privo di riscontro;
- Si procede alla redazione della seguente perizia.

Il giorno 27/08/2020, il sottoscritto si è recato, unitamente al custode giudiziario degli immobili, avv. Emanuele Colaiacovo, in Roccaraso (AQ) presso le unità immobiliari oggetto della procedura (Allegato 3).

In questa occasione è stato possibile effettuare le operazioni peritali quali misurazioni, rilievi fotografici e visione dello stato dei luoghi.

In data 26/08/2020 è stata presentata al Comune di Roccaraso la una richiesta formale di accesso agli atti (Allegato 4).

In data 27/08/2020 suddetta richiesta è stata registrata dal Comune di Roccaraso con prot. n. 6537. (Allegato 5).

In data 15/09/2020 con prot. par. n. 0007081 gli uffici competenti del Comune di Roccaraso hanno trasmesso a mezzo pec la documentazione in loro possesso circa i titoli abilitativi degli immobili. (Allegato 6).

Si precisa che tale documentazione risulta essere comprensiva anche degli incartamenti rilasciati dagli uffici del genio civile competente.

CRITERI DI STIMA

Per valore di mercato dell'immobile si intende il più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è quello della comparazione basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale. La stima è rivolta ad individuare il prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna tensione negoziale. Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è utilizzato il metodo della stima a valore comparativo del bene oggetto della valutazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati in zone simili, per i quali siano disponibili i prezzi di mercato.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel nostro caso corrisponde allo sviluppo della superficie commerciale espressa in mq.

Per desumere i valori di riferimento, sono stati presi in considerazione:

- Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare;

Agenzia immobiliare locali quali:

- VISCASA ABRUZZO SERVI IMMOBILIARI - agenzia di Roccaraso (AQ) Via Marcone, 14 - 67037 - Roccaraso (AQ);



- "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AQ) Agenzia

affiliata Tecnocasa franchising network;

In conclusione si precisa che per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.



I. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROCCARASO (AQ)**1.1 DATI CATASTALI – visura del 03.11.2020 – Agenzia del Territorio di L'Aquila**

Catasto Fabbricati: Comune di Roccaraso (AQ), Viale dei Villini n° 47 piano S2 interno 18.

▪ **Intestatari:** [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Quota Possesso: Proprietà per 1/1

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
4	1070	70	C/6	8	16 mq	Totale: 18 mq	Euro 52,06

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 03/11/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Di Vitto Sandro il giorno 20/10/1992. Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi, non emergono differenze. (Allegato 7)

Contestualmente è stata prelevata la visura storica, sia dal N.C.E.U. che dal N.C.T., dalla quale si può notare come l'attuale particella provenga dalla ex fg. 4 part. 124 come da concessione edilizia n° 48 del 24/12/1990. (Allegato 8).

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, si è effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ), ove il tecnico comunale ha potuto reperire, all'interno degli archivi comunali, la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n° 48 del 24/12/1990, rilasciata dal Comune di Roccaraso (AQ), per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Viale dei Villini nel Comune di Roccaraso (AQ) su terreno contraddistinto al N.C.T. al fg. 4 part. n° 91 e 124, rilasciata alla Impresa Eugenio Cetrullo s.a.s. con sede in Via Regina Margherita n° 57 nel comune di Pescara; (ALLEGATO 9)

- I° Concessione edilizia di variante n° 30 del 12/05/1992 rilasciata dal Comune di Roccaraso (AQ); (ALLEGATO 10)
- II° Concessione edilizia di variante n° 73 del 02/12/1992 rilasciata dal Comune di Roccaraso (AQ); (ALLEGATO 11)
- Certificato di Collaudo n° 167 del 19/02/1993 rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile di L'Aquila; (ALLEGATO 12)
- Permesso di abitabilità n° 1 del 21/07/1993 rilasciata dal Comune di Roccaraso (AQ); (ALLEGATO 13)
- Concessioni edilizie a sanatoria n° 75/99, 76/99, 77/99 rilasciate dal Comune di Roccaraso (AQ) in data 18/11/1999 relative a pratiche di condono di alcuni sottotetti, con successivo rilascio del certificato di abitabilità n° 3 del 20/12/2000;
- Concessione edilizia n° 17 del 13/03/2001, rilasciata dal Comune di Roccaraso (AQ), per la realizzazione di opere di sistemazione delle aperture sul tetto del fabbricato. (ALLEGATO 14)

Dall'esame della documentazione di cui sopra non emergono difformità o abusi da sanare.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in **zona "A" - centro urbano.**
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del

12.11.2018, l'immobile rientra in **Zona "B2" – Zone residenziali a prevalenza di verde.** (ALLEGATO 15)

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che il terreno ove sorge l'immobile, proposto per la legittimazione, presenta un vincolo di superficie e dunque sarà soggetto a procedura di determinazione dirigenziale al fine di poter essere riacquistato dai proprietari.

Il Comune di Roccaraso ha fissato un prezzo di vendita del terreno pari a 144 €/mq.

Dunque, al fine di ottenere la piena proprietà dell'immobile, occorrerà affrontare una spesa di:

18 mq x 144 €/mq = 2.592,00 € (Duemilacinquecentonovantadue,00 €)

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detta particella gravano i seguenti vicoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” a favore di [REDACTED] Nota di iscrizione *Registro generale n. 20930, Registro particolare n. 2273, Presentazione n. 77 del 27/12/2016;* (ALLEGATO 16)
- [REDACTED] *Presentazione n. 2 del 19/04/2017;* (ALLEGATO 17)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6406, Registro particolare n. 604, Presentazione n. 84 del 04/05/2017;* (ALLEGATO 18)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6407, Registro particolare n. 605, Presentazione n. 85 del 04/05/2017*; (ALLEGATO 19)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di [REDACTED] Nota di trascrizione: *Registro generale n. 1357, Registro particolare n. 1117, Presentazione n. 26 del 28/01/2020*. (ALLEGATO 20)

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito da una autorimessa, risulta di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] ed è ubicato al II° piano interrato di un immobile in c.a., composto da n° 7 piani, con destinazione prevalentemente residenziale. Esso è stato costruito nei primi anni '90 ed è sito in Viale dei Villini n° 47A nel Comune di Roccaraso (AQ). L'ingresso al fabbricato avviene mediante 2 rampe di accesso da Viale dei Villini (la seconda dotata di cancello con automazione) che portano ad un vano comune, idoneamente illuminato, che permette un discreto spazio di manovra. L'entrata al locale autorimessa auto avviene mediante una porta basculante in alluminio e l'interno del locale presenta pavimentazioni in mattonelle di ceramica, murature rifinite in parte con rivestimento in ceramica ed in parte con intonaco e tinteggiatura. Vi è la presenza di impianto elettrico funzionante, il quale però risulta essere collegato ad un appartamento di proprietà altrui (che dunque occorre separare mediante introduzione di nuovo contatore indipendente). Lo stato d'uso generale si presenta in condizioni discrete. La superficie netta risulta essere pari a 16 mq.

1.8 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute

presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2020- Primo Semestre

Provincia: AQ
Comune: ROCCARASO
Fascia/zona: Centrale- CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,4	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,0	5,2	L
Abitazione	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,5	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	5,4	8,1	L
Porch auto coperti	NORMALE	900	1200	L	3,3	5,2	L
Porch auto scoperti	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,6	L
Uffici a vista	NORMALE	1800	2400	L	4,5	6,6	L

In figura estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2020 per immobili ad uso residenziale del Comune di Roccaraso (AQ) consultato a Novembre 2020



Quotazioni Immobiliari di Zona

This section displays various quotation categories on the website. There are four main categories: 'Quotazioni Abitazioni & Ville', 'Quotazioni Uffici & Negozi', 'Quotazioni Box & Posti auto', and 'Quotazioni Locali & Capannoni'. Below these, there are two more categories: 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. A red box highlights a table for 'Box auto & Automezzi'. The table has three columns: 'valore minimo', 'valore medio', and 'valore massimo'. The values are: 'valore minimo: Euro 984,07', 'valore medio: Euro 1.280,37', and 'valore massimo: Euro 1.576,68'. To the right of the table is a green button labeled 'Valuta questo immobile'.

Esperti di Zona

This section features a call to action for real estate agents. It includes a graphic with a person icon and the text: 'Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi'. Below this is a blue button labeled 'INFORMAZIONI'.

Servizi Immobiliari

In base ai seguenti punti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati del Borsino immobiliare;
- Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:
 1. Agenzia immobiliare "VISCASA ABRUZZO SERVIZI IMMOBILIARI"
Agenzia di Roccaraso Via Marcone, 14 - 67037 Roccaraso (AQ);
 2. "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AQ)
Agenzia affiliata Tecnocasa franchising network;
- Stato della unità immobiliare;
- Visita di sopralluogo con report fotografico; (ALLEGATO 21)
- Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE COMMERCIALE**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **1250 €/mq.**

Pertanto $1250 \text{ €/mq} \times 18 \text{ mq} = \mathbf{22.500,00 \text{ Euro}}$ (Ventiduemilacinquecento,00 €)

2.592,00 Euro (Duemilacinquecentonovantadue,00 €) Prezzo riacquisto area

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONCLUSIONI**

In assenza di difformità di alcun tipo, il valore dell'immobile non necessita di alcun deprezzamento di sorta, fermo restando la presenza di più ipoteche gravanti sullo stesso ed il costo necessario per il riacquisto del terreno. Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE IMMOBILE**

19.908,00 Euro (Diciannovemilanovecentootto,00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

II. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROCCARASO (AQ)**1.1 DATI CATASTALI – visura del 03.11.2020 – Agenzia del Territorio di L'Aquila**

Catasto Fabbricati: Comune di Roccaraso (AQ), Via Napoli snc piano T.

▪ **Intestatari:** [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Quota Possesso: Proprietà per 1/1

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
8	1085	19	C/6	9	21 mq	Totale: 26 mq	Euro 80,26

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 03/11/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Le Donne Luciano il giorno 11/04/2008. Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi, non emergono differenze. (Allegato 22). Contestualmente è stata prelevata la visura storica. (Allegato 23)

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, si è effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ), ove il tecnico comunale ha potuto reperire, all'interno degli archivi comunali, la seguente documentazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 21 del 19/05/2006. (ALLEGATO 24). All'interno di esso si trova:
 1. Delibera di G.M. n° 33 del 03/05/2004 con la quale è stato approvato il progetto esecutivo;
 2. Progetto di variante prot. n° 5994 del 14/09/2005;
 3. Delibera del Commissario prefettizio n° 17 del 07/04/2006 (approvazione progetto di variante);
- Certificato di Collaudo prot. n° 835 del 03/06/2008; (ALLEGATO 25)

- Certificato di agibilità n° 4 del 23/06/2008. (ALLEGATO 26)

Dall'esame della documentazione di cui sopra non emergono difformità o abusi da sanare.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in **zona "A3" - Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.**
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.11.2018, l'immobile rientra in **Zona "F5f" – Porta dei Parchi.** (ALLEGATO 15)

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che il terreno ove sorge l'immobile non presenta vincoli di superficie.

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detta particella gravano i seguenti vincoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” a favore di [REDACTED] Nota di iscrizione *Registro generale n. 20930, Registro particolare n. 2273, Presentazione n. 77 del 27/12/2016;* (ALLEGATO 16)

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

•

Presentazione n. 2 del 19/04/2017; (ALLEGATO 17)

•

n. 604, Presentazione n. 84 del 04/05/2017; (ALLEGATO 18)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6407, Registro particolare n. 605, Presentazione n. 85 del 04/05/2017; (ALLEGATO 19)*

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di [REDACTED] Nota di trascrizione: *Registro generale n. 1357, Registro particolare n. 1117, Presentazione n. 26 del 28/01/2020. (ALLEGATO 20)*

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito da una autorimessa, risulta di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] ed è ubicato al piano terra all'interno di un immobile in c.a., composto da n° 2 piani, avente destinazione di rimesse per auto. Esso è stato costruito a metà degli anni 2000 ed è sito in Via Napoli nel Comune di Roccaraso (AQ). L'ingresso al fabbricato avviene mediante una porta basculante in alluminio e l'interno del locale presenta pavimentazioni in mattonelle di ceramica, murature rifinite con intonaco e tinteggiatura. Vi è la presenza di impianto elettrico, idrico e di una finestra sul lato retrostante. All'esterno è presente un rivestimento in pietra sino ad una altezza di circa 1 m. Lo stato d'uso generale si presenta in ottime condizioni. La superficie netta risulta essere pari a 21 mq.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

1.8 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2020- Primo Semestre

Provincia: L'AQUILA
Comune: ROCCARASO
Fascia/zona: Contrai- CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,5	5,2	L
Autonnesse	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,5	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	1200	L	2,3	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	1200	L	3,2	4,8	L
Vile e vilini	NORMALE	1800	2400	L	4,5	6,6	L

In figura estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2020 per immobili ad uso residenziale del Comune di Roccaraso (AQ) consultato a Novembre 2020



Quotazioni Immobiliari di Zona

This section displays various property types for valuation. It includes buttons for 'Quotazioni Abitazioni & Ville', 'Quotazioni Uffici & Negozi', 'Quotazioni Box & Posti auto', and 'Quotazioni Locali & Capannoni'. Below these, there are sections for 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. A red box highlights the 'Box auto & Automezze' section, which shows a table of estimated values:

valore minimo	valore medio	valore massimo
€ 984,07	€ 1.280,37	€ 1.576,68

Next to the table is a green button labeled 'Valuta questo immobile'.

Esperti di Zona

This section features a testimonial from an agent. It includes a photo of a person and text that reads: 'Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona? Collabora con noi'. Below this is a blue button labeled 'INFORMAZIONI'.

Servizi Immobiliari

In base ai seguenti punti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati del Borsino immobiliare;
- Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:
 3. Agenzia immobiliare "VISCASA ABRUZZO SERVIZI IMMOBILIARI"
Agenzia di Roccaraso Via Marcone, 14 - 67037 Roccaraso (AQ);
 4. "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AQ)
Agenzia affiliata Tecnocasa franchising network;
- Stato della unità immobiliare;
- Visita di sopralluogo con report fotografico; (ALLEGATO 27)
- Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE COMMERCIALE**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **1350 €/mq.**

Pertanto $1350 \text{ €/mq} \times 26 \text{ mq} = \mathbf{35.100,00 \text{ Euro (Trentacinquemilacent,00 €)}}$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONCLUSIONI**

In assenza di difformità di alcun tipo, il valore dell'immobile non necessita di alcun deprezzamento di sorta, fermo restando la presenza di più ipoteche gravanti sullo stesso. Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE IMMOBILE**

35.100,00 Euro (Trentacinquemilacent,00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

III. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROCCARASO (AQ)

1.1 DATI CATASTALI – visura del 03.11.2020 – Agenzia del Territorio di L'Aquila

Catasto Fabbricati: Comune di Roccaraso (AQ), Via Pietransieri snc piano T.

▪ Intestatari: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Quota Possesso: Proprietà per 1/1

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1663	46	A/2	3	5,5 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte**: 72 m ²	Euro 710,13

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 03/11/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Frate Davide il giorno 14/01/2011. Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi, non emergono differenze. (Allegato 28)

Contestualmente è stata prelevata la visura storica, sia dal N.C.E.U. che dal N.C.T., dalla quale si può notare come l'attuale particella provenga dalla ex fg. 7 part. 482 come da concessione edilizia n° 100 del 23/08/1968. (Allegato 29)

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, si è effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ), ove il tecnico comunale ha potuto reperire, all'interno degli archivi comunali, la seguente documentazione:

- LICENZA di COSTRUZIONE n° 100 del 23/08/1968. (ALLEGATO 30).
- Richiesta di abitabilità prot. n° 6256 del 23/10/1970 (dalla quale si evince che la stessa è stata richiesta anche per il piano settimo ovvero per il sottotetto). (ALLEGATO 31)

- Autorizzazione di abitabilità ° 34 del 29/03/1971. (ALLEGATO 32). All'interno di esso si trova:

1. Licenza d'uso delle opere in c.a. rilasciato dalla Prefettura dell'Aquila il 04/03/1971 (valida come certificato di collaudo).

- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n° 26 del 03/06/2004 relativa alla *realizzazione di modifiche con aumenti di superficie delle parti condominiali e relative alle zone di ingresso con variazioni estetiche dei vari prospetti del fabbricato e delle aperture delle finestre con opere di finitura interna ed esterna.* (ALLEGATO 33).

Come si evince da suddetta concessione, essa costituisce altresì Certificato di Agibilità relativo alle opere sanate.

Dall'esame della documentazione di cui sopra non emergono difformità o abusi da sanare.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in **Zona "A" – Centro Urbano.**
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.11.2018, l'immobile rientra in **Zona "B1" – Tessuto Contemporaneo Consolidato.** (ALLEGATO 15)

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso del 03/12/2020 (ALLEGATO 47), si evince che il terreno ove sorge l'immobile



Reintegra dei RR. Tratturi di Foggia Rep. 20806 del 12/11/1948 e pertanto risulta essere di natura privata e dunque libero da vincoli demaniali. (ALLEGATO 48)

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detta particella gravano i seguenti vincoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” a favore [REDACTED] Nota di iscrizione *Registro generale n. 20930, Registro particolare n. 2273, Presentazione n. 77 del 27/12/2016;* (ALLEGATO 16)
- [REDACTED]
Presentazione n. 2 del 19/04/2017; (ALLEGATO 17)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6406, Registro particolare n. 604, Presentazione n. 84 del 04/05/2017;* (ALLEGATO 18)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6407, Registro particolare n. 605, Presentazione n. 85 del 04/05/2017;* (ALLEGATO 19)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di [REDACTED] Nota di trascrizione: *Registro generale n. 1357, Registro particolare n. 1117, Presentazione n. 26 del 28/01/2020.* (ALLEGATO 20)

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento al sottotetto, risulta di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] ed è ubicato al VII piano (sottotetto) di un immobile in c.a., composto da n° 8 piani, avente destinazione di civile abitazione. Esso è stato costruito a cavallo degli anni '60 e '70 ed è sito in Via Pietransieri nel Comune di Roccaraso (AQ). L'appartamento è costituito da un vano ingresso, vano disimpegno, wc, soggiorno con angolo cottura e camino, corridoio, camera da letto e camera matrimoniale con bagno ad uso personale. Tutti vani sono dotati di aperture finestrate e rispettano i rapporti aeroilluminanti; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico (a termosifoni) e l'impianto idrosanitario. Le pavimentazioni sono realizzate con mattonelle in cotto per interni, le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ed è presente una controsoffittatura in legno. Sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno, questi ultimi dotati di doppio vetro con camera d'aria. E' presente un impianto ascensore che si ferma al piano sottostante. Lo stato d'uso generale si presenta in ottime condizioni e finemente rifinito. La superficie lorda risulta essere pari a 72 mq. Infine, per quanto concerne il muro di contenimento sul versante di Via dei Villini, si chiarisce che esso risulta essere di proprietà del condominio. In base a questo, per quanto concerne le eventuali opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, esse saranno dunque a carico del condominio stesso.

1.8 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta

ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2020- Primo Semestre

Provincia: L'AQUILA
Comune: ROCCARASO
Fascia/zona: Centrale- CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,5	5,2	L
Autonnesse	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,5	L
Bor	NORMALE	1200	1800	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2400	L	4,5	6,6	L

In figura estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2020 per immobili ad uso residenziale del Comune di Roccaraso (AQ) consultato a Novembre 2020



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
Quotazioni di appartamenti di qualità reperite alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.498,18	Euro 1.913,81	Euro 2.329,43

Valuta subito questo immobile

Sel un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

In base ai seguenti punti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati del Borsino immobiliare;
- Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:
 5. Agenzia immobiliare "VISCASA ABRUZZO SERVIZI IMMOBILIARI"
Agenzia di Roccaraso Via Marcone, 14 - 67037 Roccaraso (AQ);
 6. "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AQ)
Agenzia affiliata Tecnocasa franchising network;
- Stato della unità immobiliare;
- Visita di sopralluogo con report fotografico; (ALLEGATO 34)
- Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE COMMERCIALE**

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **2300 €/mq.**

Pertanto $2300 \text{ €/mq} \times 72 \text{ mq} = \mathbf{165.600,00 \text{ Euro}}$ (Centosessantacinquemilaseicento,00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONCLUSIONI**

In assenza di difformità di alcun tipo, il valore dell'immobile non necessita di alcun deprezzamento di sorta, fermo restando la presenza di più ipoteche gravanti sullo stesso ed il costo necessario per il riacquisto del terreno. Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE IMMOBILE**

165.600,00 Euro (Centosessantacinquemilaseicento,00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IV. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROCCARASO (AQ)**1.1 DATI CATASTALI – visura del 03.11.2020 – Agenzia del Territorio di L'Aquila**

Catasto Fabbricati: Comune di Roccaraso (AQ), Via Pietransieri snc piano T.

▪ **Intestatari:** [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Quota Possesso: Proprietà per 1/1

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
7	1663	12	C/6	5	9 mq	Totale: 11 m ²	Euro 18,13

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 03/11/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Guglielmo Cacace il giorno 15/12/1970. Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi, non emergono differenze. (Allegato 35)

Contestualmente è stata prelevata la visura storica, sia dal N.C.E.U. che dal N.C.T., dalla quale si può notare come l'attuale particella provenga dalla ex fg. 7 part. 482 come da concessione edilizia n° 100 del 23/08/1968. (Allegato 36)

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, si è effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ), ove il tecnico comunale ha potuto reperire, all'interno degli archivi comunali, la seguente documentazione:

- LICENZA di COSTRUZIONE n° 100 del 23/08/1968. (ALLEGATO 30).
- Richiesta di abitabilità prot. n° 6256 del 23/10/1970 (dalla quale si evince che la stessa è stata richiesta anche per il piano sottotetto). (ALLEGATO 31)
- Autorizzazione di abitabilità n° 34 del 29/03/1971. (ALLEGATO 32). All'interno di esso si trova:

2. Licenza d'uso delle opere in c.a. rilasciatoa dalla Prefettura dell'Aquila il 04/03/1971 (valida come certificato di collaudo).

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 26 del 03/06/2004 relativa alla *realizzazione di modifiche con aumenti di superficie delle parti condominiali e relative alle zone di ingresso con variazioni estetiche dei vari prospetti del fabbricato e delle aperture delle finestre con opere di finitura interna ed esterna.* (ALLEGATO 33).

Come si evince da suddetta concessione, essa costituisce altresì Certificato di Agibilità relativo alle opere sanate.

Dall'esame della documentazione di cui sopra non emergono difformità o abusi da sanare.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in **Zona "A" – Centro Urbano.**
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.11.2018, l'immobile rientra in **Zona "B1" – Tessuto Contemporaneo Consolidato.** (ALLEGATO 15)

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso del 03/12/2020 (ALLEGATO 47), si evince che il terreno ove sorge l'immobile

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Reintegra dei RR. Tratturi di Foggia Rep. 20806 del 12/11/1948 e pertanto risulta essere di natura privata e dunque libero da vincoli demaniali. (ALLEGATO 48)

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detta particella gravano i seguenti vincoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “concessione a garanzia di mutuo fondiario” a favore di [REDACTED] Nota di iscrizione *Registro generale n. 20930, Registro particolare n. 2273, Presentazione n. 77 del 27/12/2016;* (ALLEGATO 16)
- [REDACTED] *Presentazione n. 2 del 19/04/2017;* (ALLEGATO 17)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6406, Registro particolare n. 604, Presentazione n. 84 del 04/05/2017;* (ALLEGATO 18)
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da “atto di concessione di ipoteca” a favore del [REDACTED] Nota di iscrizione: *Registro generale n. 6407, Registro particolare n. 605, Presentazione n. 85 del 04/05/2017;* (ALLEGATO 19)
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di [REDACTED] Nota di trascrizione: *Registro generale n. 1357, Registro particolare n. 1117, Presentazione n. 26 del 28/01/2020.* (ALLEGATO 20)

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito da una rimessa, risulta di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED] ed è ubicato al piano terra di un immobile in c.a., composto da n° 8 piani, avente destinazione di rimessa per auto. Esso è stato costruito a cavallo degli anni '60 e '70 ed è sito in Via Pietransieri nel Comune di Roccaraso (AQ). L'entrata avviene mediante una porta in legno e l'interno del locale presenta pavimentazioni in mattonelle di ceramica, murature rifinite con intonaco e tinteggiatura. Vi è la presenza di impianto elettrico funzionante e di una finestra sul lato retrostante. Lo stato d'uso generale si presenta in cattive condizioni dovutamente alle numerose infiltrazioni di umidità su 2 pareti ed alla vetustà degli infissi (sia della porta di ingresso che dell'infisso interno). La superficie netta risulta essere pari a 9 mq.

1.8 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2020- Primo Semestre

Provincia: L'AQUILA
Comune: ROCCARASO
Fascia/zona: Centrale- CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,5	5,2	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,5	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	3,4	5,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1200	L	2,3	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1200	L	2,2	4,6	L
Vile e Villini	NORMALE	1800	2400	L	4,5	6,6	L

In figura estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2020 per immobili ad uso residenziale del Comune di Roccaraso (AQ) consultato a Novembre 2020

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt. 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt. 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt. 2,50 x 5,00 = 12,50 mq.
Box * non collegati ai vani principali	50%	
Box * collegati ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Incidenza percentuale rispetto al valore delle abitazioni civili.



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona



In base ai seguenti punti:

▪ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

▪ Banca dati del Borsino immobiliare;

▪ Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:

7. Agenzia immobiliare "VISCASA ABRUZZO SERVIZI IMMOBILIARI"

Agenzia di Roccaraso Via Marcone, 14 - 67037 Roccaraso (AO);

8. "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AO)

Agenzia affiliata Tecnocasa franchising network;

▪ Stato della unità immobiliare;

▪ Visita di sopralluogo con report fotografico; (ALLEGATO 37)

▪ Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE COMMERCIALE**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **450 €/mq.**

Pertanto $450 \text{ €/mq} \times 11 \text{ mq} = \mathbf{4.950,00 \text{ Euro (Quattromilanovecentocinquanta,00 €)}}$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**CONCLUSIONI**

In assenza di difformità di alcun tipo, il valore dell'immobile non necessita di alcun deprezzamento di sorta, fermo restando la presenza di più ipoteche gravanti sullo stesso ed il costo necessario per il riacquisto del terreno. Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE IMMOBILE**

4.950,00 Euro (Quattromilanovecentocinquanta,00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

V. IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ROCCARASO (AQ)**1.1 DATI CATASTALI – visura del 03.11.2020 – Agenzia del Territorio di L'Aquila**

Catasto Fabbricati: Comune di Roccaraso (AQ), Viale dei Villini snc piano II.

▪ **Intestatari:** [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Quota Possesso: Proprietà per 1/3

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Cat.</i>	<i>Rendita</i>
4	1073	11	A/7	1	2,5 vani	Totale: 36 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 193,67

1.2 NOTE CATASTALI ESPERTO

In data 03/11/2020 è stata prelevata la visura planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, redatta dal geom. Sandro Di Vitto il giorno 20/10/1985. Confrontando la stessa con lo stato attuale dei luoghi, non emergono differenze. (Allegato 38)

Contestualmente è stata prelevata la visura storica, sia dal N.C.E.U. che dal N.C.T., dalla quale si può notare come l'attuale particella provenga dalla ex fg. 4 part. 131 come da concessione edilizia n° 43 del 03/10/1979. (Allegato 39)

1.3 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta dello scrivente CTU, si è effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso (AQ), ove il tecnico comunale ha potuto reperire, all'interno degli archivi comunali, la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 43 del 03/10/1979. (ALLEGATO 40).
- Deposito Genio Civile prot. n° 3197/3912 del 14/07/1981 (ALLEGATO 41).
- VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N° 2 del 11/01/1984 (ALLEGATO 42).
- VARIANTE Genio Civile prot. 7512/83 del 12/01/1984 (ALLEGATO 43).

- Certificato di collaudo n° 280 del 02/05/1985 (ALLEGATO 44).
- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n° 34 del 26/04/2001 relativa alla *“trasformazione del piano seminterrato e del sottotetto in abitazione”*. (ALLEGATO 45). Come si evince da suddetta concessione, essa costituisce altresì Certificato di abitabilità relativo alle opere sanate.

Dall'esame della documentazione di cui sopra non emergono difformità o abusi da sanare.

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in **Zona "A" – Centro Urbano**.
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.11.2018, l'immobile rientra in **Zona "B2" – Zone residenziali a prevalenza di verde**. (ALLEGATO 15)

1.5 VERIFICA DEMANIALE

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e usi civici fornito dal Comune di Roccaraso, si evince che il terreno ove sorge l'immobile non presenta vincoli di superficie.

1.6 VINCOLI

Si specifica che su detta particella gravano i seguenti vincoli:

-



Presentazione n. 2 del 19/04/2017; (ALLEGATO 17)

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da “verbale di pignoramento immobili” a favore di [REDACTED] Nota di trascrizione:

Registro generale n. 1357, Registro particolare n. 1117, Presentazione n. 26 del 28/01/2020. (ALLEGATO 20)

1.7 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento al sottotetto, risulta di proprietà per 333/1000 del [REDACTED] ed è ubicato al II piano (sottotetto) di un immobile in c.a., composto da n° 4 piani, avente destinazione di civile abitazione. Esso è stato costruito agli inizi degli anni '80 ed è sito in Via Dei Villini, interno 8, nel Comune di Roccaraso (AQ).

L'accesso all'appartamento avviene mediante una scala esterna ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Tutti vani sono dotati di aperture finestrate e rispettano i rapporti aeroilluminanti; sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto termico (a termosifoni) e l'impianto idrosanitario. Le pavimentazioni sono realizzate con mattonelle in ceramica, le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura e sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno, ove questi ultimi dotati di doppio vetro con camera d'aria e schermature con scuri. Lo stato d'uso generale si presenta in buone condizioni. La superficie lorda risulta essere pari a 36 mq.

1.8 STIMA DEL BENE

In base alle indagini di mercato, effettuate altresì mediante contatto diretto con le agenzie immobiliari locali già menzionate nei criteri di stima, al già citato criterio di stima, tenute

presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione, stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, confrontati i risultati ottenuti dalle sopra citate indagini di mercato con i dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato relativo all'immobile.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2020- Primo Semestre

Provincia: L'AQUILA
Comune: ROCCARASO
Fascia/zona: Centrale- CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: ADESIONI CIVILI
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2500	L	4,4	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	3,5	5,2	L
Autonnesse	NORMALE	1000	1400	L	3,7	5,5	L
Bor	NORMALE	1200	1800	L	5,4	8,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1200	L	2,3	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,6	L
Vile e Villini	NORMALE	1800	3400	L	4,5	6,6	L

In figura estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2020 per immobili ad uso residenziale del Comune di Roccaraso (AQ) consultato a Novembre 2020



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Ville & Villini		
Quotazioni di ville e Porzioni di ville		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.366,57	Euro 1.796,38	Euro 2.226,18

In base ai seguenti punti:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati del Borsino immobiliare;
- Valore reperito a seguito di indagini di mercato effettuate mediante:

9. Agenzia immobiliare "VISCASA ABRUZZO SERVIZI IMMOBILIARI"

Agenzia di Roccaraso Via Marcone, 14 - 67037 Roccaraso (AQ);

10. "STUDIO ROCCARASO SRLU" Via Marcone, 3 - 67037 Roccaraso (AQ)

Agenzia affiliata Tecnocasa franchising network;

- Stato della unità immobiliare;
- Visita di sopralluogo con report fotografico; (ALLEGATO 46)
- Esame della documentazione tecnica, amministrativa e catastale;

VALORE COMMERCIALE

Il sottoscritto stima il valore dell'immobile nella misura di **2400 €/mq.**

Pertanto $2450 \text{ €/mq} \times 36 \text{ mq} = \mathbf{88.200,00 \text{ Euro}}$ (Ottantottomiladuecento,00 €)

**CONCLUSIONI**

In assenza di difformità di alcun tipo, il valore dell'immobile non necessita di alcun deprezzamento di sorta, fermo restando la presenza di più ipoteche gravanti sullo stesso. Di seguito viene riepilogato il valore di stima dell'immobile in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

**VALORE IMMOBILE**

88.200,00 Euro (Ottantottomiladuecento,00 €)



II. CONCLUSIONI

Dall'esame delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di perizia, essi non possono essere suddivisi in più parti, tale da poter renderne possibile un uso frazionato.

Di seguito viene riepilogato il valore di stima degli immobili in oggetto, in funzione di quanto su specificato nelle descrizioni di dettaglio dello stesso, avendo fatto evincere nella relazione, tutti i quesiti richiesti dal Ill.mo G.E. Dott.ssa Francesca Pinacchio nel provvedimento di nomina del CTU.

RIEPILOGO IMMOBILE CON RELATIVO VALORE MEDIO DI STIMA

Comune di Roccaraso (AQ)

IMMOBILE FG. 4 Part. 1070 sub. 70.....**19.908,00 Euro**
(Diciannovemilanovecentootto,00 €)

Comune di Roccaraso (AQ)

IMMOBILE FG. 8 Part. 1085 sub. 19.....**35.100,00 Euro**
(Trentacinquemilacento,00 €)

Comune di Roccaraso (AQ)

IMMOBILE FG. 7 Part. 1663 sub. 46.....**165.600,00 Euro**
(Centosessantacinquemilaseicento,00 €)

Comune di Roccaraso (AQ)

IMMOBILE FG. 7 Part. 1663 sub. 12.....**4.950,00 Euro**
(Quattromilanovecentocinquanta,00 €)

Comune di Roccaraso (AQ)

IMMOBILE FG. 4 Part. 1073 sub. 11.....**88.200,00 Euro**
(Ottantottomiladuecento,00 €)

TOTALE.....313.758,00 Euro (Trecentotredicimilasettecentocinquantotto,00 €)

Allegati al rapporto di stima:

- ALLEGATO 1_nomina ctu;
- ALLEGATO 2_pignoramento immobiliare;
- ALLEGATO 3_verbale di primo accesso;
- ALLEGATO 4_richiesta accesso atti;
- ALLEGATO 5_protocollo invio accesso atti;
- ALLEGATO 6_ trasmissione documentazione;
- ALLEGATO 7_visura planimetrica;
- ALLEGATO 8_visura storica;
- ALLEGATO 9_C.E. n. 48 del 24/12/1990;
- ALLEGATO 10_I° variante C.E. n. 30 del 12/05/1992;
- ALLEGATO 11_II° variante C.E. n. 73 del 02/12/1992;
- ALLEGATO 12_certificato di collaudo;
- ALLEGATO 13_Permesso di abitabilità n. 1 del 21/07/1993;
- ALLEGATO 14_C.E. n. 17 del 13/03/2001;
- ALLEGATO 15_certificato di destinazione urbanistica e usi civici;
- ALLEGATO 16_ipoteca volontari [REDACTED]
- ALLEGATO 17_ipoteca giudiziale [REDACTED]
- ALLEGATO 18_ipoteca volontaria [REDACTED]
- ALLEGATO 19_ipoteca volontaria [REDACTED]
- ALLEGATO 20_atto esecutivo [REDACTED]
- ALLEGATO 21_report fotografico.
- ALLEGATO 22_visura planimetrica;
- ALLEGATO 23_visura storica;
- ALLEGATO 24_permesso di costruire n° 21 del 19/05/2006;
- ALLEGATO 25_certificato di collaudo;
- ALLEGATO 26_certificato di agibilità n° 4 del 23/06/2008;
- ALLEGATO 27_report fotografico;
- ALLEGATO 28_visura planimetrica;
- ALLEGATO 29_visure storiche;

- ALLEGATO 30_licenza di costruzione n° 100 del 23/08/1968;
- ALLEGATO 31_richiesta di abitabilità prot. n° 6256 del 23/10/1970;
- ALLEGATO 32_autorizzazione di abitabilità n° 34 del 29/03/1971;
- ALLEGATO 33_concessione edilizia in sanatoria n° 26 del 03/06/2004;
- ALLEGATO 34_report fotografico;
- ALLEGATO 35_visura planimetrica;
- ALLEGATO 36_visure storiche;
- ALLEGATO 37_report fotografico;
- ALLEGATO 38_visura planimetrica;
- ALLEGATO 39_visure storiche;
- ALLEGATO 40_concessione edilizia n° 43 del 03/10/1979;
- ALLEGATO 41_Deposito Genio Civile prot. n° 3197/3912 del 14/07/1981;
- ALLEGATO 42_variante concessione edilizia n° 2 del 11/01/1984;
- ALLEGATO 43_variante genio civile prot. 7512/83 del 12/01/1984;
- ALLEGATO 44_Certificato di collaudo n° 280 del 02/05/1985;
- ALLEGATO 45_concessione edilizia in sanatoria n° 34 del 26/04/2001;
- ALLEGATO 46_report fotografico;
- ALLEGATO 47_certificato di destinazione urbanistica e usi civici del 03/12/2020;
- ALLEGATO 48_trasferimento tratturi di Foggia Rep. 20806 del 12/11/1948.

Pratola Peligna, 14/12/21020

Il CTU

Ing. Attilio Palombizio