GEOMETRA CICCARELLI GABRIELE
via molise, 21C
67051 - AVEZZANO (AQ)
Codice fiscale: CCCGRL62R13A515T
Telefono: 0863412825 - Fax: 0863412825
e-mail: ciccarellistudiotecnico@gmail.com
PEC: gabriele.ciccarelli@geopec.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati nei Comuni di Ovindoli (AQ) e Magliano De' Marsi (AQ)

Committente: Dott. D'Alessandro Augusto

(CURATORE FALLIMENTARE)

Avezzano, 20 settembre 2021

Geometra Gabriele Ciccarelli

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

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Gabriele Ciccarelli**, con studio in Avezzano (AQ), via Molise n. 21C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di L'Aquila al n. 1432, a seguito dell'incarico ricevuto in data 29 marzo 2021 dal **Dott. D'Alessandro Augusto** Curatore del fallimento n° 06/2020 di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Ovindoli (AQ) frazione di S. Iona e Comune di Magliano De' Marsi (AQ), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 13.07. 2021.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Ovindoli (AQ), frazione S. Iona, Strada Prov.le 24 Km 0+500, piano TERRA e Magliano De' Marsi (AQ).

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli'immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stesio.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, ufficio tecnico del Comune di Ovindoli, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali;

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

- Concessione edilizia

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Lotto 1

1) Immobile sito in Comune di Ovindoli (AQ), frazione S. Iona, Strada Prov.le 24 Km 0+500, censito al foglio 30, particella 182, particella 183, particella 190, particella 554, particella 558, particella 195, particella 241, particella 562, particella 239, particella 561, particella 612, particella 614 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);

2) Immobile sito in Comune di Ovindoli (AQ), frazione S. Iona, Strada Prov. le 24 Km. 0+500, piano terra, censito al foglio 30, particella 610 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);

Lotto 2

1) Immobile sito in Comune di Magliano De' Marsi (AQ), censito al foglio 61, particella 298, particella 300, particella 302, particella 304 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*).

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

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: OVINDOLI (AQ)
Frazione: S.IONA
Indirizzo: Strada Prov.le 24 Km 0+500

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 30, particella 182, Bosco ceduo, m² 88, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,03, zona urbanistica Acqua, rispetto corsi d'acqua e sorgenti, con sovrapposto vincolo idrogeologico R4
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 183, Seminativo, m² 435, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,90, zona urbanistica Acqua, rispetto corsi d'acqua e sorgenti per mq. 220, agricola per mq. 215,con sovrapposto vincolo idrogeologico R4
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 190, Seminativo, m² 1.300, reddito dominicale € 2,35, reddito agrario € 2,69, zona urbanistica Acqua, rispetto corsi d'acqua e sorgenti per mq. 750, agricola per mq. 220,con sovrapposto vincolo idrogeologico R4
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 554, Seminativo, m² 240, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,50, zona urbanistica Agricola
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 558, Seminativo, m² 700, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 1,45, zona urbanistica Agricola
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 195, Seminativo, m² 770, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,68, zona urbanistica Cave per mq. 330, Agricola per mq.440
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 241, Seminativo, m² 2.985, reddito dominicale € 5,40, reddito agrario € 6,17, zona urbanistica Cave per mq. 2775, Agricola per mq. 230
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 562, Seminativo, m² 740, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 1,53, zona urbanistica Cave per mq. 550, Agricola per mq. 55 e Rispetto Corsi d'acqua per mq.135
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 239, Seminativo, m² 400, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,83, zona urbanistica Cave per mq. 160, Rispetto Corsi d'acqua per mq. 240
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 561, Seminativo, m² 450, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,93, zona urbanistica Rispetto cimiteriale
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 612, Seminativo arborato, m² 1.847, reddito dominicale € 4,29, reddito agrario € 3,82, zona urbanistica Agricola
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 614, Seminativo arborato, m² 176, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,36, zona urbanistica Agricola

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di terreni facenti parte d un lotto di maggiore consistenza , in leggera pendenza, confinante con altri terreni privati, e la strada Provinciale n° 24

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

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 1
Comune: OVINDOLI (AQ)
Frazione: S.IONA
Indirizzo: Strada Prov. le 24 Km. 0+500 piano TERRA

Quote di proprietà:

- Foglio 30, particella 610: (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 610, cat. D/1, consistenza 114,30, rendita € 378,00

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un fabbricato costituito da un solo piano terra, con struttura portante in cemento armato, avente copertura a tetto in c.a. che era adibito ad uso ufficio della cava. E' costituito da un'ingresso, disimpegno, quattro stanze ed un bagno. La Concessione edilizia in variante è stata rilasciata con la **prescrizione** che il manufatto sia rimosso al termine della coltivazione della cava, inoltre si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato, che consistono nella chiusura del portico (citato nella Concessione Edilizia) è stato realizzato invece come ingresso, una diversa distribuzione interna e una diversa posizione planimetrica.

Stato di conservazione e manutenzione:

E' in buone condizioni di stabilità, provvisto degli infissi interni ed esterni con tapparelle in plastica.

Impianti tecnologici:

Esistenti ma non funzionanti, in quanto non sono attive le utenze. Mancano le certificazioni degli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico).

Finiture:

Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica, così come il rivestimento del bagno, risulta intonacato e tinteggiato.

Estratti di mappa:

- Stralcio catastale (allegato A.1)

Visure catastali:

- Visure catastali (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

- Pianta con corte annessa (allegato A.3)
- Modello B catastale (allegato A.4)

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

Situazione urbanistica:

- Concessione Edilizia in variante n. 1305 del 26 aprile 2001 (domanda in data 26 aprile 2000, prot. 3352) (allegato B.1)
- Nulla Osta Genio Civile di Avezzano n. 3598 del 14 dicembre 2005 (allegato B.2)
- Progetto depositato al Comune di Ovindoli n. del 26 aprile 2001 (allegato B.3)

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

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: MAGLIANO DE' MARSI (AQ)
Frazione:

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 61, particella 298, Seminativo, m² 1.285, reddito dominicale € 5,31, reddito agrario € 4,31, zona urbanistica Agricola per mq. 1098, Rispetto stradale per mq. 187
- Catasto Terreni, foglio 61, particella 300, Seminativo, m² 1.220, classe 2, reddito dominicale € 5,04, reddito agrario € 4,10, zona urbanistica Agricola per mq. 1031, Rispetto stradale per mq. 189
- Catasto Terreni, foglio 61, particella 302, Seminativo, m² 2.405, classe 2, reddito dominicale € 9,94, reddito agrario € 8,07, zona urbanistica Agricola per mq. 2042, Rispetto stradale per mq. 363
- Catasto Terreni, foglio 61, particella 304, Seminativo, m² 1.550, classe 2, reddito dominicale € 6,40, reddito agrario € 5,20, zona urbanistica Agricola per mq. 1270, Rispetto stradale per mq. 280

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di un terreno facente parte di un lotto di maggiore consistenza, situato a ridosso dell'incrocio tra la Strada Statale 5 Tiburtina Valeria, la strada Provinciale Palentina 62 ed una stradina interpoderale. La forma dello stesso è rettangolare e pianeggiante. Parte dell'area è interessata dal passaggio di una linea di alta tensione, ed è parzialmente recintata con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso ai suddetti terreni è garantito da una stradina interpoderale a fondo naturale, carrabile ai mezzi meccanici, che si dirama dalla S.S. 5 Tiburtina Valeria. Durante il sopralluogo è emerso che su una parte dei terreni insiste un piccolo rudere, in stato di abbandono, le cui strutture fatiscenti ed in precarie condizioni statiche (Allegato B 10), che però il sottoscritto ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima del terreno; di conseguenza non se ne terrà conto nella stima e la sua superficie verrà assimilata a quella della coltura preminente

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato A.5)
- Stralcio catastale (allegato A.6)

Altra documentazione:

- Pianta catastale (allegato D.1)

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

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

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

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: OVINDOLI (AQ)
Dati catastali: Fg. 30, num. 182, num. 183, num. 190, num. 554, num. 558, num. 195, num. 241, num. 562, num. 239, num. 561, num. 612, num. 614
Indirizzo: Strada Prov.le 24 Km 0+500

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m²	Valore totale
Foglio 30, num. 182 (Bosco ceduo)	88,00	0,50	44,00
Foglio 30, num. 183 (Seminativo)	435,00	0,50	217,50
Foglio 30, num. 190 (Seminativo)	1.300,00	0,50	650,00
Foglio 30, num. 554 (Seminativo)	240,00	1,00	240,00
Foglio 30, num. 558 (Seminativo)	700,00	1,00	700,00
Foglio 30, num. 195 (Seminativo)	770,00	2,00	1.540,00
Foglio 30, num. 241 (Seminativo)	2.985,00	2,00	5.970,00
Foglio 30, num. 562 (Seminativo)	740,00	1,50	1.110,00
Foglio 30, num. 239 (Seminativo)	400,00	1,00	400,00
Foglio 30, num. 561 (Seminativo)	450,00	0,50	225,00
Foglio 30, num. 612 (Seminativo arborato)	1.847,00	1,00	1.847,00
Foglio 30, num. 614 (Seminativo arborato)	176,00	1,00	176,00
Valore totale, €			**13.119,50**

Valore catastale: € 2.065,54
Valore stimato: € 13.119,50 =

VALORE STIMATO € 13.119,50
(euro tredicimilacentodiciannove/50)

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

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Lotto: Lotto 1
Comune: OVINDOLI (AQ)
Dati catastali: Fg. 30, num. 610
Indirizzo: Strada Prov. le 24 Km. 0+500 piano TERRA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	120,00	100%	120,00
Superficie commerciale totale, m²			**120,00**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	**0,54**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI	€ 970,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 970,00**

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Ripristino impianti (elettrico, termico, idraulico)	€ 15.000,00
Spese tecniche per pratica di sanatoria al Comune di Ovindoli	€ 3.000,00
Totale	**€ 18.000,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 900,00

Valore catastale: € 23.814,00
Valore OMI: € 48.600,00
Valore medio di mercato: € 44.856,00 = (€ 970,00 x 0,54 x m² 120,00 - € 18.000,00)

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

Valore stimato: € 40.320,00 = (€ 900,00 x 0,54 x m² 120,00 - € 18.000,00)

VALORE STIMATO € 40.320,00
(euro quarantamilatrecentoventi/00)

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

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: MAGLIANO DE' MARSI (AQ)
Dati catastali: Fg. 61, num. 298, num. 300, num. 302, num. 304

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m²	Valore totale
Foglio 61, num. 298 (Seminativo)	1.285,00	7,00	8.995,00
Foglio 61, num. 300 (Seminativo)	1.220,00	7,00	8.540,00
Foglio 61, num. 302 (Seminativo)	2.405,00	7,00	16.835,00
Foglio 61, num. 304 (Seminativo)	1.550,00	7,00	10.850,00
Valore totale, €			**45.220,00**

Valore catastale: € 3.002,63
Valore stimato: € 45.220,00 =

VALORE STIMATO € 45.220,00
(euro quarantacinquemiladuecentoventi/00)

Geometra Gabriele Ciccarelli

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

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Gabriele Ciccarelli**, con studio in Avezzano (AQ), via Molise n. 21C, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di L'Aquila al n. 1432, , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

- per il Lotto 1 € 53.439,50
- per il Lotto 2 € 45.220,00

per un valore totale pari a: € 98.659,50
(euro novantottomilaseicentocinquantanove/50)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Avezzano, 20 settembre 2021

IL TECNICO

_____

Geometra Gabriele Ciccarelli

8. ALLEGATI

A.1 - Stralcio catastale
A.2 - Visure catastali
A.3 - Pianta con corte annessa
A.4 - Modello B catastale
A.5 - Nuovo estratto di mappa
A.6 - Stralcio catastale
B.1 - Concessione Edilizia in variante n. 1305 del 26 aprile 2001 (domanda in data 26 aprile 2000, prot. 3352)
B.2 - Nulla Osta Genio Civile di Avezzano n. 3598 del 14 dicembre 2005
B.3 - Progetto depositato al Comune di Ovindoli n. del 26 aprile 2001
C.1 - Terreni Ovindoli fraz. S. Iona
C.2 - Terreni Ovindoli fraz. S.Iona
C.3 - Terreni Ovindoli fraz. S.Iona
C.4 - Vista dal cancello d'ingresso (Ovindoli fraz. S. Iona)
C.5 - Interno (Ovindoli fraz. S.Iona)
C.6 - Vista dall'interno proprietà (Ovindoli fraz. S.Iona)
C.7 - Bagno
C.8 - Particolare dell'interno
C.9 - Particolare dell'interno
C.10 - Parte del terreno con rudere (Magliano dei Marsi)
C.11 - Particolare ingresso (Magliano Dei Marsi)
D.1 - Pianta catastale

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

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