

# TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 20/2021 R.G. Es.

Promossa da:

Rappresentata da

avv.to

Nei confronti di:



Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Francesca PINACCHIO**

## **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto Estimatore: dott arch Chiara Svizzero

Custode : avv Emanuele Colaiacovo – Via Monte Nero, 40 Pal.B – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 210758 Fax 0864 33300

**SOMMARIO**

	PREMESSA.....	3
	RISPOSTE AI QUESITI.....	6
1	LOTTO UNICO- GORIANO SICOLI (AQ).....	7
1.1.	Descrizione.....	7
	A. Dati catastali.....	7
	B. Confinanti.....	7
	C. Proprietà.....	8
	D. Descrizione lotto.....	9
	E. Consistenza.....	13
1.2.	Caratteristiche costruttive.....	13
1.3.	Disponibilità immobile.....	15
1.4.	Titoli di proprietà.....	15
1.5.	Vincoli ed oneri giuridici.....	17
1.6.	Conformità edilizio-urbanistica.....	17
1.7.	Rispondenze catastali.....	20
1.8.	Valutazione.....	22
2	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO.....	27
3	RIEPILOGO COMMERCIALE PER PUBBLICITA' - LOTTO UNICO.....	23
4	ALLEGATI.....	30



## TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Sig. G. E. Dott. ssa F. PINACCHIO

### PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare (all.4.1) notificato al debitore in data 16.02.2021 e successiva istanza di vendita (all. 4.2) depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona il 24.03.2021, pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 26/03/2021 al n. 5298 R.G. e n. 4141 R.P. (all. 4.3), la parte procedente richiedeva al Tribunale di Sulmona l'espropriazione e la vendita del cespite di proprietà della Società |  
SAS in persona del suo legale rappresentante p.t. e consistente in :

"...piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Goriano Sicoli (AQ) alla via Vallone Trombetta (ora via delle Valli), civico 4, e precisamente locale commerciale posto al piano terra del fabbricato in Goriano Sicoli (AQ) alla via Vallone Trombetta (ora via delle Valli), civico 4, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 7, mappale 396, sub 2...";

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma, ai sensi degli art 569 c.p.c. e 173 bis disp. Att c.p.c., ha nominato quale esperto la sottoscritta dott. arch. Chiara Svizzero (all. 4.4).

Accettato l'incarico conferitole e prestato giuramento (all. 4.4), la sottoscritta, accoglieva i quesiti che testualmente trascrive:

"...L'esperto, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una stima da cui risultano:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero

3) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

5) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicitici sul bene;...

...Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;

Rediga progetto divisionale con conguagli;

Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote..."



Presa visione degli atti e dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., la scrivente unitamente al custode giudiziario nominato, l'avv.to Emanuele Colaiacovo, concordava il giorno del 18 maggio 2021 per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare il primo accesso.

Previa comunicazione inviata alla parte debitrice dal custode giudiziario, a mezzo di raccomandata 1 e per conto anche dell'esperto estimatore, si procedeva in data 18 maggio 2021, alle ore 10:30, ad effettuare il primo accesso presso l'immobile esecutato, sito nel Comune di Goriano Sicoli (Aq).

In tale occasione è stato individuato il bene oggetto di pignoramento, effettuando l'accesso nello stesso ed eseguendo i relativi rilievi sia metrici che fotografici, come da verbale n 1 redatto al termine del sopralluogo (all.4.5). Nella medesima circostanza veniva constatato, come evidenziato

anche nel verbale, la non corrispondenza della planimetria catastale attuale dell'immobile con lo stato di fatto rilevato.

Unitamente al custode giudiziario, l'avv.to Emanuele Colaiacovo, al fine di reperire documentazione utile alla procedura, si rinviavano le operazioni peritali per il prosieguo al giorno 26 maggio 2021 alle ore 10:30, presso l'immobile in Goriano Sicoli (AQ).

In occasione del secondo accesso, la sottoscritta espletava alcune verifiche metriche dell'unità immobiliare pignorata e riceva, congiuntamente al custode giudiziario, sommarie informazioni dall'esecutato circa i documenti inerenti l'immobile, rendendo così necessari ulteriori approfondimenti e accertamenti presso gli uffici preposti. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale n 2 (all. 4.6).

Successivamente al sopralluogo del 26 maggio 2021, l'esperto eseguite le indagini catastali e i rilievi dello stato di fatto, rivolgeva istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Goriano Sicoli (AQ) (all.4.7) al fine di reperire la documentazione edilizio-urbanistica dell'immobile esecutato.

Da quest'ultima documentazione l'esperto constatava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita nel Comune di Goriano Sicoli (Aq) e distinta al Catasto Fabbricati al foglio 7 part 396 sub 2 categoria C/1 via delle Valli p T, risultava difforme dal progetto autorizzato e dalla planimetria catastale attuale, relativamente alla distribuzione interna dei vani e relativamente alla presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso.

Pertanto, in data 26.06.2021, l'esperto rivolgeva istanza all'Ill.mo G.E. dott. ssa Francesca Pinacchio in merito a quanto sopra specificato (all.4.8) richiedendo quanto segue:

"...alla S.V. affinché voglia valutare ed eventualmente autorizzare la sottoscritta ad effettuare le seguenti operazioni:

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goriano Sicoli (AQ;

- pratica di aggiornamento catastale Docfa inerente la variazione della planimetria catastale presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali....”

In data 21 luglio 2021 il G.E. nella persona del GOT Luca Pelliccia non autorizzava al momento quanto richiesto con istanza del 26.06.2021 (all.4.8).

#### RISPOSTE AI QUESITI

Il compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione è costituito da:

- Locale commerciale in Goriano Sicoli (Aq), Via delle Valli / Corso Don Giuseppe Corsetti n 4, piano T, fg 7, part. 396, sub. 2.

La sottoscritta, effettuati i sopralluoghi e alla luce di quanto accertato, considerato lo stato di fatto dell' unità immobiliare pignorata, nonché le caratteristiche tecniche e commerciali della stessa, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un singolo lotto: LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO, composto da locale commerciale adibito a somministrazione di alimenti e bevande (pizzeria) e in parte alla produzione di conserve alimentari, disposto su di un unico piano, al piano terra del fabbricato di pertinenza, con corte di accesso al piano terra comune ad altre ditte.

## 1 LOTTO UNICO – GORIANO SICOLI (AQ)

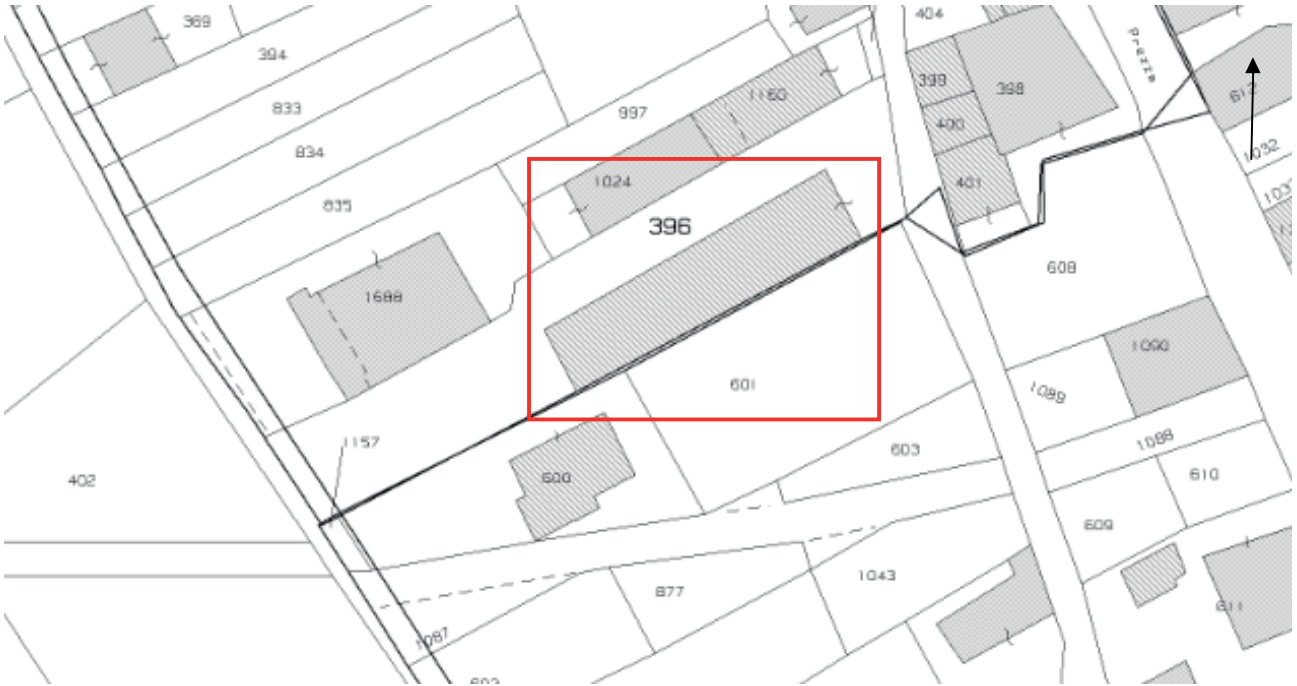
### 1.1 DESCRIZIONE

#### A) Dati Catastali:

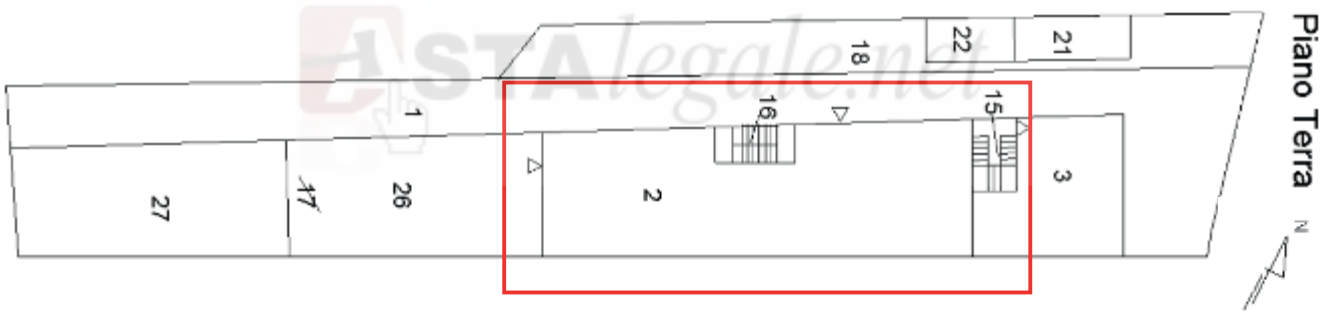
- Catasto Fabbricati del Comune di Goriano Sicoli (Aq), fg.7 part. 396, sub. 2, Via delle Valli, piano T, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 157 mq, Superficie catastale 169 mq, Rendita euro 1.289,23 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà (all. 4.9);

#### B) Confinanti:

Il cespite pignorato confina, a partire da nord in senso orario con: subalterno 15 della particella 396 (bene comune non censibile -scala) di altre ditte, subalterno 3 della particella 369 di altra ditta, particella 601 di altra ditta, corte della particella 600 di altra ditta, subalterno 26 della particella 396 di altra ditta, subalterno 1 della particella 396 (corte comune a tutti i sub. della part. 396) in quota parte della stessa ditta, subalterno 16 della particella 396 (bene comune non censibile -scala) di altre ditte e con subalterno 1 della particella 396 (corte comune a tutti i sub. della part. 396) in quota parte della stessa ditta (all.4.10/all.4.12).



Stralcio estratto di mappa



Stralcio elaborato planimetrico

C) Proprietà:

fg.7, part. 396, sub. 2

1. Piena proprietà della



D) Descrizione Lotto (documentazione fotografica-all.4.16-figg.1-26):

Porzione di fabbricato ad uso commerciale ubicato al piano terra dell'edificio di pertinenza, sito in Goriano Sicoli (Aq), alla via delle Valli/Corso Don Giuseppe Corsetti n 4 , disposto su di un unico livello, piano terra e con ingresso principale posto sul lato sud-ovest. L'accesso è garantito da Via delle Valli (ex Vallone Trombetta) da nord-est e da Corso Don Giuseppe Corsetti da sud-ovest, attraverso il passaggio sulla corte comune (subalterno 1- vedasi nota n 1 dell'esperto) a tutte le unità immobiliari dell'edificio e allo stato attuale anche attraverso due aree urbane contigue (identificate catastalmente ai subb. 26-27 della stessa particella) e poste sul fronte principale d'ingresso.

Da quanto accertato quest'ultime corti esterne, concesse in uso al locale commerciale, risultano di proprietà di altre ditte (all.4.14).

L'immobile si sviluppa al piano terra del fabbricato, ed ospita diversi ambienti funzionali relativi all'attività di ristorazione-pizzeria e in parte alla produzione di conserve alimentari. Il piano terra è posto ad una quota rialzata rispetto il piano di calpestio esterno e si accede all'interno del locale mediante il passaggio pedonale sulle corti menzionate, antistanti il fabbricato, per mezzo di piccola rampa in cemento armato adiacente ad una pedana lignea allestita per la consumazione all'esterno.

L'ingresso principale del lotto è quindi posto sul fronte prospettante su Corso Don Giuseppe Corsetti, e presenta anche un accesso secondario di servizio/emergenza ubicato invece sul fronte laterale lungo la corte comune.

Il locale commerciale risulta costituito da un ingresso, dal quale si accede agli ambienti interni contraddistinti da un angolo bar, adiacente l'ingresso, e da un unico grande vano allestito ad uso pizzeria/consumazione, vani tutti comunicanti e contigui l'uno con l'altro; il blocco dei servizi è costituito da un vano ad uso cucina, un vano accessorio allestito con macchinari per l'attività di produzione di conserve alimentari e un vano ad uso servizi igienici accessibile da un disimpegno

comune con un piccolo vano ad uso deposito/ripostiglio. Dal quest'ultimo disimpegno è possibile accedere all'accesso secondario di servizio/emergenza. La superficie interna netta è pari a circa 157,00 mq. Gli ambienti del locale commerciale risultano tutti esposti a luce e areazione, compreso il vano cucina, il vano accessorio di produzione e uno dei servizi igienici, mentre la ventilazione forzata risulta presente nel wc privato; il locale non risulta dotato di impianto di areazione controllata.

Il lotto è ubicato in una zona semiperiferica del Comune, all'interno della zona di espansione urbana e facilmente accessibile, nonchè dotata delle principali urbanizzazioni e servizi di carattere generale.



Immagini stralcio mappe da google earth

NOTA 1° DELL'ESPERTO

Il subalterno 1 della particella 396 risulta quale "corte comune a tutti i sub." come da elenco dei subalterni assegnati (all.4.12-4.13). Si evidenzia che lo stesso è identificato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico ma non risulta inserito nella consultazione catastale per singola unità immobiliare.



Fronte principale d'ingresso su Corso Don Giuseppe Corsetti – locale commerciale PT



CORTE COMUNE (SUB.1) A TUTTI I SUB.

ASTAlegale.net

Fronte laterale su corte comune – locale commerciale PT



Fronte laterale– locale commerciale PT

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero

E) Consistenza:

A seguito di rilievo e verifiche metriche dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale (norma UNI 10750 come sostituita dalla UNI EN 15733 E D.P.R. n. 138/98), utilizzando la superficie lorda alla quale sono stati applicati dei coefficienti correttivi al fine di ottenere una superficie convenzionale complessiva.

fg.7, part. 396, sub. 2

Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza media m	Piano
Locale commerciale	179.00	1.00	179.00	2.70	T
Totale	179.00		179.00		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>			<b>179.00</b>		

Superficie Lorda complessiva: mq 179.00  
Superficie Convenzionale complessiva SCV: mq 179.00  
Superficie interna Netta: mq 157,00

## 1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura portante: pilastri e travi in cemento armato;

Solaio: piano in latero cemento;

Tamponature: muratura a cassetta con doppia parete in mattoni forati;

Copertura dell'edificio di pertinenza: solai di copertura articolati su falde, chiostrine;

Manto di copertura edificio di pertinenza: tegole piane;

Finiture esterne: rivestimento di pareti con intonaco e tinteggiatura; mattoni e cemento a vista;

Infissi e porte esterni: portone d'ingresso in alluminio, infissi in alluminio anodizzato, serrande in lamiera, avvolgibili in pvc;

Pavimentazione interna: ceramica, piastrelle di gres porcellanato e listoni effetto legno;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti in pietra, rivestimenti ceramici nei locali bagno, cucina e produzione; rivestimenti in legno per i locali di sosta;

Porte interne: legno;

Collegamenti verticali: non presente;

Balconi, terrazzi, cantina o simili: non presenti;

Impianto elettrico: presente e realizzato sottotraccia, quadro generale ;

Impianto idrico: presente di adduzione e di scarico;

Impianto termico: presente e realizzato con generatore per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con elementi terminali a parete in radiatori di ghisa e ventilconvettori;

Altri impianti: climatizzazione estiva con split a parete, boiler per l'acqua calda sanitaria;

Aree pertinenziali: corte comune di accesso a tutti i subalterni del fabbricato, corti esterne antistanti l'unità immobiliare in uso ma non di pertinenza;

Posto auto: non presente, presenza di parcheggi comunali limitrofi;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreto stato di manutenzione.

### 1.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla  
  
per l'attività di esercizio relativa alla somministrazione di  
  
alimenti e bevande (pizzeria) e produzione di conserve alimentari.

### 1.4 TITOLI DI PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile (all. 4.17) redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina VITRANO ed, altresì, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila (all. 4.17) e dall'atto di compravendita fornito dall'esecutato (all.4.18) risulta che anteriormente al ventennio, la proprietà apparteneva a:

**P.LLA 396 FG 7 SUB 2**

- 
1. TRASCRIZIONE del 19.01.1996 (Reg. Part. 1110 - Reg. Gen. 1292). Atto di assegnazione a socio per scioglimento di società ricevuto dal notaio Vittorio Altiero di Roccaraso in data 22.12.1995, Rep. n. 15172, con il quale i sigg.ri quest'ultimo in comunione legale dei beni, acquisirono la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno;

—

in persona del legale  
rappresentante | a seguito di:

2. TRASCRIZIONE del 05.07.2011 (Reg. Part. 11126- Reg. Gen. 14122). Atto di compravendita ricevuto dal notaio Vittorio Altiero di Roccaraso in data 01.07.2011, Rep. n. 45728, Racc. n 27434 con il quale i sigg.ri

coniugato in regime di separazione dei beni e |

coniugato in regime di comunione

dei beni con

vendono ciascuno per i propri diritti, alla

con sede

legale rappresentante |

in persona del socio accomandatario e

la

piena proprietà del "...locale commerciale posto al piano terra del fabbricato alla via Vallone Trombetta (ora via delle Valli), civico 4, composto da un unico vano con annessi servizi, della superficie complessiva di circa 157...metri quadrati...censito nel Catasto Fabbricati al foglio 7, mappale 396 sub 2...".

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina VITRANO in Corleone (PA) e per quanto accertato SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO PER IL LOTTO UNICO.



## 1.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile e da quanto accertato (all. 4.17) si evince che "... Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: ..."

1. ISCRIZIONE CONTRO DEL 05.07.2011 (Reg. Part. 14123-Reg. Gen. 1337) relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 01.07.2021 n rep. 45729, n racc. 27435, notaio Altiero Vittorio con sede Roccaraso (AQ)), a favore della CARISPAQ-CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA SPA, sede L'Aquila, cf 00098090665, a fronte di un capitale di € 120.000,00 con durata di 144 mesi a carico di |

| gravante sul bene censito al NCEU, Goriano Sicoli (AQ), foglio 7 particella 369 sub 2;

2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 26.03.2021 (Reg. Part. 5298-Reg. Gen. 4141) relativa a pignoramento immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila a favore di \_\_\_\_\_ a carico di |

\_\_\_\_\_ e relativo all'unità immobiliare censita al NCEU, Goriano Sicoli (AQ), foglio 7 particella 369 sub 2.

## 1.6 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale (all.4.19) del Comune di Goriano Sicoli (Aq) l'immobile e in dettaglio la particella 396 con le corte ad essa graffata, ricade in parte nella Zona Residenziale di

completamento di tipo 1 per circa 400 mq e in parte nella Zona destinata alla viabilità e parcheggi per circa 479 mq, normate dagli artt 37 e 26 delle NTA del PRG.

Si riporta di seguito uno stralcio del PRG.



Stralcio PRG (estratto dal portale online Sistema Informativo Territoriale Comunità montana Sirentina-

[https://sirentina.regione.abruzzo.it/sitcms/map\\_default.phtml?config=gorianosicoli](https://sirentina.regione.abruzzo.it/sitcms/map_default.phtml?config=gorianosicoli))

Per quanto è stato possibile accertare ed estrarre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goriano Sicoli (Aq) (all.4.20), l'intero complesso edilizio nel quale insiste l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù ed in conformità della Concessione Edilizia n 5 del 31.05.1984, prot. n 976 del 26.05.1974, rilasciata dal competente organo di Goriano Sicoli (Aq) ai sigg.ri \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un complesso residenziale e successive Concessioni Edilizie n 33 del 16.12.1986, prot. n 2404, rilasciata dal competente organo di Goriano Sicoli (Aq) sempre ai sigg.ri \_\_\_\_\_ per la variazione di destinazione d'uso di un piano sottotetto ad abitazioni e C.E. n 6 del 14.10.1987, prot. n 2181, rilasciata dal competente organo di Goriano Sicoli (Aq) ai sigg.ri \_\_\_\_\_ per la realizzazione di un corpo di fabbrica in aderenza ad altro esistente, da adibire a parcheggio di pertinenza dell'edificio di civile abitazione.

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero

In data 05.12.1988 il Sindaco del Comune di Goriano Sicoli (AQ) ha rilasciato autorizzazione di abitabilità o agibilità per il fabbricato in oggetto composto di n 4 piani, n 10 appartamenti, n 30 vani utili e n 13 vani accessori, piano terreno n 1 locale con annesso bar, pizzeria, cucina e sala giochi di mq 175.

Per il locale ad uso commerciale è stata presentata una Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia in data 02.05.2008 prot. n 695, da parte del sig.re \_\_\_\_\_ per la realizzazione di una canna fumaria in acciaio inox per l'espulsione dei vapori della caldaia del locale cucina e successiva variante alla D.I.A. del 24.06.2008 prot. n 974.

Per quanto visionato ed estratto presso l'ufficio competente l'unità immobiliare in oggetto risulta difforme dal progetto autorizzato, relativamente alla distribuzione interna dei vani e relativamente alla presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso.

Si veda la TAV.1 della restituzione grafica di cui all'allegato 4.15.



#### NOTA 2° DELL'ESPERTO

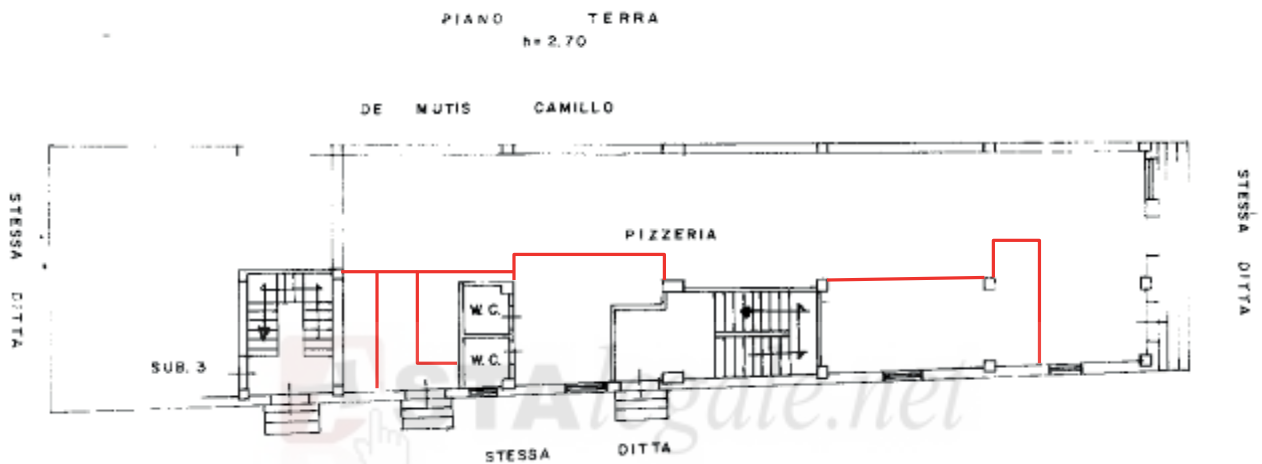
In merito alle certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità estratte e pervenute al sottoscritto esperto si rileva che:

- non è pervenuto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, APE;
- non è stato estratto o visionato alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti presenti presso gli uffici Comunali.

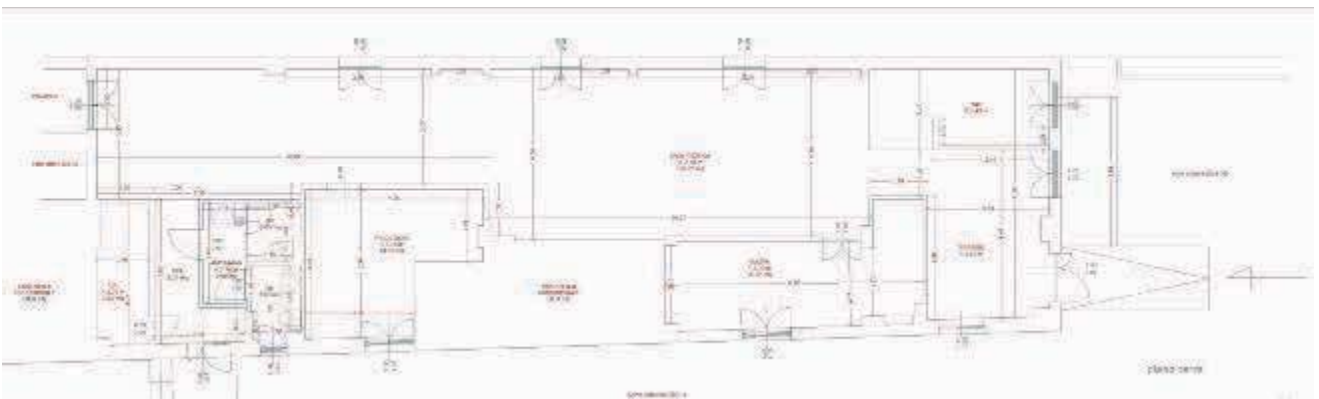
Le anomalie riscontrate nelle note non costituiscono alcun impedimento della compravendita dell'immobile, risulta obbligatoria oltremodo la produzione del certificato APE, come anche la verifica degli impianti e rilascio di regolare certificato di conformità.

## 1.7 RISPONDEnze CATASTALI

Per quanto accertato, l'unità immobiliare in oggetto risulta difforme dalla planimetria catastale attuale (risalente all'anno 1985), relativamente alla distribuzione interna dei vani e dettagli. Come da confronto seguente.



Planimetria catastale attuale-in rosso i tramezzi rilevati



Stralcio TAV.1 planimetria stato di fatto

NOTA 3° DELL'ESPERTO

In merito alle difformità accertate edilizio-urbanistica e catastale, al fine di una regolarizzazione autorizzativa dell'immobile, risulta necessario produrre:

- pratica di S.C.I.A. in Sanatoria inerente la regolarizzazione autorizzativa edilizio-urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Goriano Sicoli (AQ);
- pratica di aggiornamento catastale Docfa inerente la variazione della planimetria catastale presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila-Territorio Servizi Catastali.

I costi da sostenere ammontano complessivamente a circa € 2.545,68, come da prospetto riepilogativo:

• DIRITTI PER ISTRUTTORIA C/O COMUNE	€ 100,00
• SANZIONE C/O COMUNE	€ 1.000,00
• DIRITTI PRESENTAZIONE VAR. CATASTALE	€ 50,00
• ONORARI LORDI TECNICO PER REDAZIONE PRATICHE	€ 1.395,68
TOTALE	€ 2.545,68

Tale importo concorrerà nella formazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in termini decrementali.

Le difformità riscontrate non costituiscono impedimento alla vendita all'asta e l'aggiudicatario potrà attivare le adeguate procedure di sanatoria:

- la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"; secondo quindi la "doppia conformità" (al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) e l'aggiudicatario sarà

tenuto a presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001;

- La sanatoria speciale ai sensi dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo all'asta sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (legge sul condono) e con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 e del 2003, si è prolungata fino al settembre 2003 tale possibilità (credito anteriore al settembre 2003).

#### NOTA 4° DELL'ESPERTO

Come dichiarato dall'amministratore pro tempore del Condominio, il geom. Maria Domenica Cifani, di cui all'allegato 4.22 della presente, il sig. re \_\_\_\_\_ risulta debitore della spesa condominiale cumulativa, dall'anno 2014 all'annualità 2021 (01.08.2020-31.07.2021), di € 5.475,33.

Di tale importo il sottoscritto esperto terrà conto nella formazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in termini decrementali.

#### 1.8 VALUTAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correttamente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente tenendo, altresì, conto di parametri formativi del valore del bene, sia in termini incrementali che decrementali.

Le analisi sono state svolte, preliminarmente, secondo un indagine di mercato di un valore unitario attuale medio-statistico, seguita da una definizione di quelli che sono i parametri intrinseci ed estrinseci per la valutazione del valore dell'immobile; da una comparazione tra l'immobile in esame e quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificando le differenze con coefficienti incrementali o decrementali.

- VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO

Sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare nel territorio comunale, Agenzie Immobiliari, riviste specializzate del settore, osservatori del mercato immobiliare (dato OMI-all. 4.21) ed, altresì, tenendo conto del prezzo di acquisto dell'immobile relativo all'anno 2011 (all.4.18), il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima pari ad €/mq 350,00 ed €/mq 600,00.

Da quanto esposto, si assume con accettabile approssimazione tecnico-statistica, un valore unitario pari ad €/mq 475,00.



- PARAMETRI

Nella valutazione dell'immobile vengono presi di riferimento alcuni parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca per la formazione di un più concreto valore dello stesso, di seguito elencati:

PARAMETRO ZONALE: zona semiperiferica con buona funzionalità viaria, presenza di parcheggi nelle vicinanze e di servizi vari; la zona presenta inoltre reti tecnologiche adeguate. La posizione risulta discreta sia da un punto di vista espositivo che di caratteristiche qualificanti stesse.

PARAMETRO COSTRUTTIVO: la struttura portante in pilastri e travi in cemento armato risale all'epoca costruttiva e per quanto rilevato a vista non presenta visibili quadri di dissesto o fessurativi; vi è inoltre assenza di forme di degrado visibili da infiltrazioni di acque. Le finiture presenti si mostrano integre. Il fabbricato per le caratteristiche costruttive intrinseche e per gli impianti presenti possiede una classe

energetica, riferibile ai consumi energetici dei locali non residenziali, catalogabile tra le classi di consumo medio-alto.

PARAMETRO FUNZIONALE: il locale commerciale, nella sua articolazione e distribuzione dei vani funzionali interni, risulta mediamente efficiente. Gli annessi funzionali non pertinenti all'immobile, e di proprietà di altre ditte, quali le due corti esterne contigue utilizzate sia per l'accesso principale che come spazi all'aperto dell'attività, rendono l'unità immobiliare non ben fruibile e legata all'occupazione di parte della corte.

PARAMETRO URBANISTICO: Per quanto rinvenuto ed accertato l'immobile non risulta regolarmente autorizzato relativamente alla distribuzione interna dei vani e alla presenza di una finestra sul prospetto di ingresso da regolarizzare. L'identificazione catastale attuale e in dettaglio la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto, da regolarizzare.

PARAMETRO ESTETICO-ARCHITETTONICO: quest'ultimo parametro, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, permette di non conferire particolari pregi, poiché sono presenti materiali e/o finiture e tipologie costruttive nella metà della qualità.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame con l'immobile medio, ed applicando coefficienti incrementali o decrementali, identificati a seconda di situazioni diverse rispetto alla media assunta, otteniamo dei singoli coefficienti per ogni parametro. Quest'ultimi determineranno un coefficiente di comparazione totale.

COMPARAZIONE DI PARAMETRI ZONALI

L'ubicazione semiperiferica dell'immobile e la posizione stessa del locale connotano l'immobile in termini invariati rispetto a quelli definiti medi.

Il coefficiente che viene preso in considerazione è invariante ed è pari a  $KZ = 1.00$ .

COMPARAZIONE DI PARAMETRI COSTRUTTIVI

Con riferimento alle varie componenti di tale parametro distinguiamo:



P. STRUTTURALE: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni visibili e fessurazioni significative della struttura portante, induce un coefficiente invariante strutturale pari a  $KCs=1.00$ ;

P. DI FINITURA: le caratteristiche di finitura nella medietà, comportano un coefficiente di poco decrementale. Tale coefficiente può essere assunto pari a  $KCf=0.99$ ;

P. IMPIANTISTICO: gli impianti presenti inducono l'applicazione di un coefficiente impiantistico decrementale preso pari a  $KCi=0.97$ ;

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura ed impiantistico è pari a

$$KC = KCs \times Kcf \times KCi = 1.00 \times 0.99 \times 0.97 = 0.96;$$

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI FUNZIONALI

La fruibilità degli spazi interni dell'immobile stesso, unita alla non fruibilità degli spazi esterni legata all'occupazione di aree di terzi, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale e pari a  $KF=0.96$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI

Le difformità rilevate, relative alla distribuzione interna dei vani e alla presenza di una finestra aggiuntiva sul prospetto di ingresso inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $KU=0.94$ ;

#### COMPARAZIONE DI PARAMETRI ESTETICO-ARCHITETTONICI

L'immobile presenta elementi architettonici nella medietà e pertanto il coefficiente viene preso pari a  $KA=1.00$ ;

#### COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame risulta pari a :

$$K_{tot} = KZ \times KC \times KF \times KU \times KA = 1.00 \times 0.96 \times 0.96 \times 0.94 \times 1.00 = 0.87$$

Applicando il coefficiente totale di comparazione, pari a  $K_{tot}=0.87$ , individuato come trasposto numerico delle differenze dal valore "medio" di € 475,00, possiamo calcolare il valore unitario di seguito esposto:

$$475,00 \text{ €/mq} \times 0.87 = 413,25 \text{ €/mq}$$

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore lotto
	mq	€/mq	€	%	€
LOCALE COMMERCIALE	179,00	413,25	73.971,75	1/1	74.000,00 (1)
				TOTALE	74.000,00
				Riduzione prudenziale del valore	-20%
LOTTO UNICO				TOTALE	59.200,00 (1)

(1) Arrotondato ai 100 euro

E' stata considerata una riduzione prudenziale del valore in misura del 20% rispetto al valore di libero mercato, in considerazione anche dell'aspetto allo stato di occupazione dell'immobile e del montante debitorio condominiale.

PREZZO BASE D'ASTA :

quota 1/1 € 59.200,00 (diconsi euro cinquantanovemiladuecento)

Superficie convenzionale mq 179,00

## 2 RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 20/2021 R.G.Es.

Piena proprietà di fabbricato ad uso COMMERCIALE disposto su di un unico piano, piano terra, con corte al piano terra comune a tutti i subalterni dell'edificio di pertinenza, della superficie convenzionale commerciale di circa 179,00 mq, ubicato in Goriano Sicoli (Aq), alla Via delle Valli/ Corso Don Giuseppe Corsetti n 4, con accesso da Via delle Valli da nord-est e da Corso Don Giuseppe Corsetti da sud-ovest, attraverso il passaggio sulla corte comune e due aree urbane contigue di altre ditte.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Goriano Sicoli (Aq)

- fg.7 part. 396, sub. 2, Via delle Valli, piano T, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 157 mq, Superficie catastale 169 mq, Rendita euro 1.289,23 - per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

Confinanti: Il cespite pignorato confina, a partire da nord in senso orario con: subalterno 15 della particella 396 (bene comune non censibile -scala) di altre ditte, subalterno 3 della particella 369 di altra ditta, particella 601 di altra ditta, corte della particella 600 di altra ditta, subalterno 26 della particella 396 di altra ditta, subalterno 1 della particella 396 (corte comune a tutti i sub. della part. 396) in quota parte della stessa ditta, subalterno 16 della particella 396 (bene comune non censibile -scala) di altre ditte e con subalterno 1 della particella 396 (corte comune a tutti i sub. della part. 396) in quota parte della stessa ditta.

RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero

27 di 30

PREZZO BASE D'ASTA: € 59.200,00 (diconsi euro cinquantanovemiladuecento).

Custode: avv Emanuele Colaiacovo – Via Monte Nero, 40 Pal.B – 67039 Sulmona (Aq) - Tel.

0864 210758 Fax 0864 33300.



### 3 RIEPILOGO LOTTO UNICO PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI SULMONA - Esecuzione Immobiliare: N° 20/2021 R.G.Es.

Piena proprietà di fabbricato ad uso COMMERCIALE disposto su di un unico piano, piano terra, con corte al piano terra comune a tutti i subalterni dell'edificio di pertinenza, della superficie convenzionale commerciale di circa 179,00 mq, ubicato in Goriano Sicoli (Aq), alla Via delle Valli / Corso Don Giuseppe Corsetti n 4, con accesso da Via delle Valli da nord-est e da Corso Don Giuseppe Corsetti da sud-ovest, attraverso il passaggio sulla corte comune e due aree urbane contigue di altre ditte.

PREZZO BASE D'ASTA: € 59.200,00 (diconsi euro cinquantanovemiladuecento).

Custode: avv Emanuele Colaiacovo – Via Monte Nero, 40 Pal.B – 67039 Sulmona (Aq) -

Tel. 0864 210758 Fax 0864 33300.



RELAZIONE DI STIMA  
dott. arch. Chiara Svizzero

29 di 30

#### 4 ALLEGATI

- 4.1. Atto di pignoramento immobiliare E.I. n 20/2021
- 4.2. Istanza di vendita E.I. n 20/2021
- 4.3. Nota di trascrizione atto di pignoramento E.I. n 20/2021
- 4.4. Nomina esperto-giuramento
- 4.5. Verbale di sopralluogo n 1
- 4.6. Verbale di sopralluogo n 2
- 4.7. Istanza accesso atti amministrativi
- 4.8. Istanze G.E.
- 4.9. Visura catastale storica per immobile fg 7 part 396 sub 2
- 4.10. Estratto di mappa attuale
- 4.11. Planimetria catastale attuale
- 4.12. Elaborato planimetrico
- 4.13. Elenco subalterni
- 4.14. Visure catastali per immobile fg 7 part. 396 subb 26-27
- 4.15. Elaborati grafici
- 4.16. Documentazione fotografica
- 4.17. Certificazione notarile-Ispezioni Ipotecarie
- 4.18. Atto di compravendita
- 4.19. Stralcio PRG
- 4.20. Documentazione edilizio-urbanistica
- 4.21. Dato O.M.I.
- 4.22. Regolamento e debiti condominiali

Prezza, 24 agosto 2021

L'esperto estimatore

dott. arch. Chiara Svizzero