

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Ezio Di Giulio, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia de L'Aquila con il n. 1707 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale con il n. 89, nonché Valutatore Immobiliare Certificato UNI 1155/14, con Ente certificatore Kiwa Cermet n. 0217\_VI, con studio professionale in Alfedena, in Via Casili, n.49, veniva nominato esperto dal G.E. dott. Luca Pelliccia in data 16/06/2021.

Lo scrivente è comparso presso il Tribunale di Sulmona per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, per rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- Identificazione dei beni comprensivi di confini e dati catastali;
- Sommara descrizione dei beni;
- Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni, che restano 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;
- L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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;
- Dica 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.

### OPERAZIONI PERITALI

In data 14 ottobre 2021, in presenza del Custode Giudiziario Avv. Ugo Gaudiosi, hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva nel Comune di Castel di Ieri in Via Pestevole, n. 18, il sottoscritto provvedeva all'effettuazione del rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della procedura è costituito da una abitazione indipendente terra-cielo su tre livelli inserita in una schiera di fabbricati ad uso residenziale in Via Pestevole, nell'area urbana del centro storico di Castel di Ieri.





Immagine 1 – stralcio di mappa catastale (Castel di Ieri – foglio 1, particella 1100)

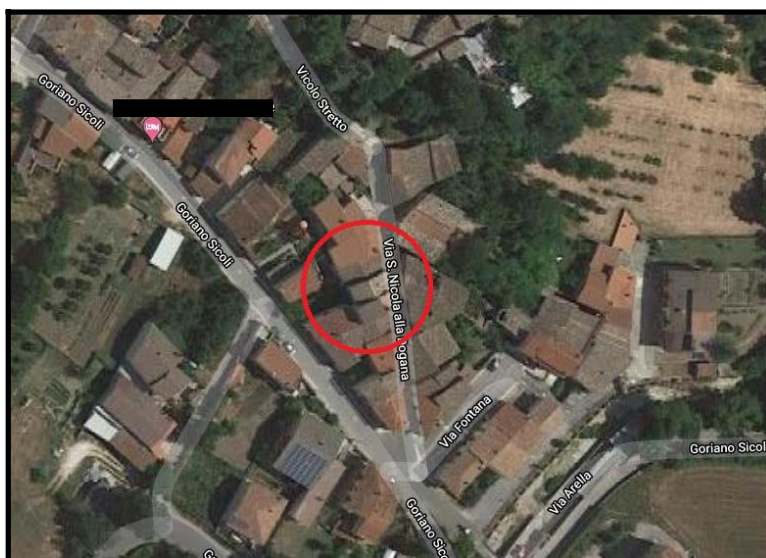


Immagine 2 – inquadramento corografico (fonte: Google Maps)

L'unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Castel di Ieri al Foglio 1, Particella 1100, Via Pestevole, n. 18; piano S1-T-1; categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 m<sup>2</sup>, rendita € 284,05; intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000.



Confina a nord con altra u.i.u.; a est affaccio su strada pubblica; a sud con altra u.i.u.; a ovest affaccio su corte. L'accesso avviene direttamente su strada pubblica da est che attraverso un passaggio comune sul lato ovest.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di una abitazione indipendente su tre livelli collegati tra loro con scala interna per il piano terra-primo, mentre per accedere al piano S1 vi è una scala esterna, il tutto inserita in una stecca a schiera, composta da: *piano S1* > cantina e corte; *piano terra* > cucina, disimpegno, soggiorno, ripostiglio e balcone; *primo piano* > disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e balcone; l'altezza interna è di mt. 2,55 al piano cantina, mentre l'altezza dell'abitazione è di mt. 2,65, le stesse risultano buone per la loro destinazione.

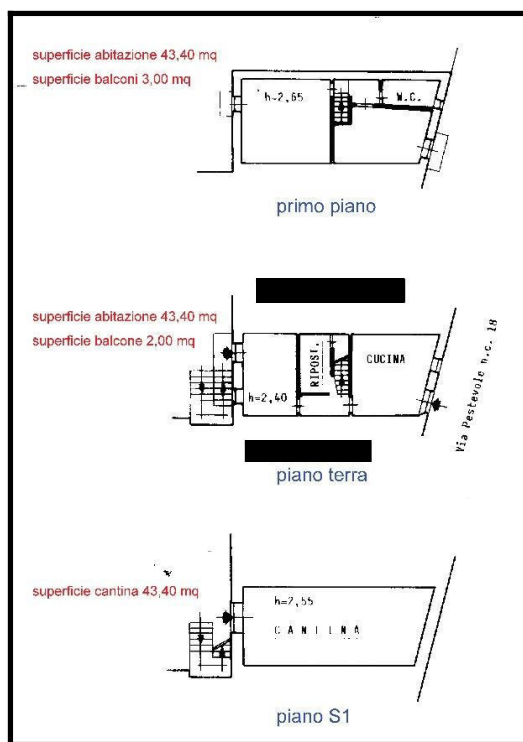
Per quanto riguarda lo stato manutentivo si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

| componente edilizia           | tipologia           | materiale      | condizioni  |
|-------------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| <b>infissi interni</b>        |                     |                |             |
| telaio                        | anta a battente     | legno          | scadente    |
| specchiatura                  | unica               | alluminio      | sufficienti |
| <b>pavimentazione interna</b> |                     |                |             |
| zona giorno                   | mattonelle          | marmo          | sufficienti |
| zona notte                    | mattonelle          | marmo          | sufficienti |
| servizi                       | massetto            | calcestruzzo   | sufficienti |
| <b>rivestimenti interni</b>   |                     |                |             |
| cucina e bagni                | piastrelle          | ceramica       | sufficienti |
| soggiorno                     | intonaco            | calce          | scadente    |
| camere da letto               | intonaco            | calce          | scadente    |
| <b>impianti</b>               |                     |                |             |
| gas cucina                    |                     |                |             |
| alimentazione                 | autonoma            | non rilevabile | scadente    |
| distribuzione interna         | linea sotto traccia | non rilevabile | scadente    |
| <b>elettrico</b>              |                     |                |             |
| tensione                      | 220 V c.a.          | ---            | scadente    |
| distribuzione                 | linea sottotraccia  | rame           | scadente    |
| <b>idrico</b>                 |                     |                |             |
| adduzione                     | da rete             | ---            | ---         |
| distribuzione                 | linea sottotraccia  | non rilevabile |             |
| apparecchi sanitari           | standard            | vetrochina     | scadente    |



L'immobile oggetto di stima ricade nel centro storico dell'abitato di Castel di Ieri, la zona urbana è di tipo residenziale non intensivo, a traffico locale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

La struttura portante del fabbricato è muratura, sono presenti diversi stati fessurativi sia delle murature che del solaio di copertura, l'immobile è interessato anche da una pratica di riparazione in seguito al sisma del 2009 in corso di definizione.



| Calcolo della superficie ponderata secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98 – Unità Residenziali                                                                  |            |   |              |   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---|--------------|---|----------------------|
| DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI                                                                                                                          | SUPERFICIE |   | COEFFICIENTE |   | SUPERFICIE PONDERATA |
| Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili                 | 86,80      | X | 1,00         | = | 86,80                |
| Superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora comunicanti con i vani principali                                    | 43,40      | X | 0,50         | = | 21,70                |
| Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare fino a 25 m <sup>2</sup> , comunicanti con i vani principali | 5,00       | X | 0,30         | = | 1,50                 |
| Totale superficie m <sup>2</sup>                                                                                                                                |            |   |              |   | 110,00               |

Il bene oggetto della procedura esecutiva è nella disponibilità del Custode Giudiziario, Avv. Ugo Gaudiosi come da verbale delle operazioni peritali.

#### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per le formalità si rimanda alla certificazione ipotecaria già in atti della procedura, la stessa è stata fatta propria dal sottoscritto successivamente ad una verifica dei dati riportati, che possono riassumersi in:



- pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 13.04.2021 ai numeri 7744/5993 a favore di [REDACTED]

#### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sono:

- pignoramento immobile trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 13.04.2021 ai numeri 7744/5993 a favore di [REDACTED]

#### PROVENIENZA VENTENNALE

Per le formalità si rimanda alla certificazione ipotecaria già in atti della procedura, lo scrivente riporta in ordine cronologico gli estremi degli atti di provenienza.

- Proprietario attuale: [REDACTED]  
per la quota di 1000/1000 in virtù della denuncia di successione di [REDACTED]  
vol. 88888 trascritta a L'Aquila in data 09.06.2020 ai nn. 7406/5805;
- Proprietario dal 05.05.2015 al 15.08.2019: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione per Notaio Vittorio Altiero del 05.05.2015 rep. 50533, racc. 31614;
- Proprietari dal 03.01.2013 al 05.05.2015: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 500/1000, in virtù della denuncia di successione di [REDACTED]  
al n. 241 vol. 9990 trascritta a L'Aquila;
- Proprietario dal 22.03.2000 al 03.01.2013: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione per Notaio Cesira Di Michele del 22.03.2000 rep. 12751;
- Proprietari dal 24.10.1998 al 22.03.2000: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in virtù della denuncia di successione di [REDACTED] al n. 74 vol. 594 trascritta a L'Aquila il 16.04.1999 ai nn. 14950/10866;

#### VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 01.09.1967, pertanto non è possibile disporre del titolo edilizio in forza del quale esse è stato costruito.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione rappresentata nella scheda catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate, rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto CTU all'atto di sopralluogo **risulta conforme**.



L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta frazionabile, dal momento che non è possibile farne derivare unità autonome di minor consistenza.

#### ALTRE INFORMAZIONI UTILI

L'unità immobiliare oggetto della procedura, come da informazioni assunte in fase di sopralluogo, risulta essere costituita in condominio, lo stesso non presenta attestato di qualificazione energetica, da una sommaria stima effettuata dal CTU ad esso compete la **classe energetica G**, a cui corrisponde un indice EPI tra 121 e 160 kWh/m<sup>2</sup> annui, tale valutazione viene fornita al solo scopo di riportare in sede di atto di trasferimento dell'immobile, la classe energetica di riferimento, tuttavia **essa non costituisce attestazione ufficiale di qualificazione energetica**.

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il presente valore di mercato è stato definito sulla base degli standard di valutazione internazionali (IVS) e nazionali (CdVI). La definizione di valore di mercato secondo gli standard IVS, CdVI e la norma UNI 11612:2015.

L'incarico prevede la ricerca del valore di mercato prognostico del bene immobiliare, la metodologia utilizzata è il **Market Comparison Approach (MCA)**, i prezzi e gli elementi di comparazione sono reperiti da annunci commerciali (**asking price**) al medesimo o simile segmento di mercato, a tali prezzi va applicato uno sconto medio di zona, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre aprile - giugno 2021.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato quantificato come da calcolo scheda MCA (allegato 4) pari a: **€ 43.561,00** che corrisponde ad un valore unitario di 396,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Tali valori sono in linea sia con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021) per la fascia centrale, che con di altri siti specializzati in materia (Borsino Immobiliare, Tecnoborsa, Nomisma, ecc.).

Il suddetto valore di stima, va adeguato con una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Valore di stima | € 43.561,00 |
|-----------------|-------------|

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Riduzione valore 15% | <u>€ -6.535,00</u> |
|----------------------|--------------------|

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Valore del bene al netto delle riduzioni | <b>€ 37.026,00</b> |
|------------------------------------------|--------------------|

Il prezzo a base d'asta per il bene oggetto della procedura esecutiva, al netto delle decurtazioni sarà di **€ 37.000,00**.



## DATI DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA

Diritti di piena proprietà di fabbricato urbano (abitazione indipendente) sito in Castel di Ieri (AQ) in Via Pestevole n. 18, di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 110.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Castel di Ieri al Foglio 1, Particella 1100, Via Pestevole, n. 18; piano S1-T-1; categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 m<sup>2</sup>, rendita € 284,05; intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Coerenze – Confina a nord con altra u.i.u.; a est affaccio su strada pubblica; a sud con altra u.i.u.; a ovest affaccio su corte.

Stato occupazionale dell'immobile – il bene non è abitato, comunque nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Conformità urbanistica edilizia – Il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01.09.1967, pertanto non è possibile disporre del titolo edilizio originario.

Conformità catastale – la planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato di fatto rilevata.

Altre informazioni – la continuità ventennale delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta essere soddisfatta, come da attestato dalla certificazione notarile in atti nella procedura.

## CONCLUSIONI

Per quanto non espressamente riferito nella presente relazione di stima, si rimanda alla documentazione già versata in atti della procedura ed a quella, ulteriore, contenuta negli allegati.

Nel rassegnare la presente relazione di CTU, che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte e di n. 5 allegati, il sottoscritto CTU ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alfedena 16 novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Ezio Di Giulio



# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Cooperfidi Abruzzo Soc. Coop. c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Ugo Gaudiosi

## ALLEGATO 1

Estratto di Mappa Catastale



Tecnico incaricato Geom. Ezio DI GIULIO

iscritto all'Albo della Provincia de L'Aquila al n. 1707

iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al n. 89

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2024

con studio in Alfedena (AQ) Via Casili, n. 49

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462





N=-15800

Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CAPALDO TIZIANA

Vis. tel. (0.90 euro)



E=24700

1 Particella: 1100

Firmato Da: DI GIULIO EZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78590d76094882684b34c81462050452

Comune: CASTEL DI IERI

Foglio: 1 All: A

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

16-Nov-2021 8:21:2  
Prot. n. T22433/2021

# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Cooperfidi Abruzzo Soc. Coop. c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Ugo Gaudiosi

## ALLEGATO 3

Planimetria Catastale



Tecnico incaricato Geom. Ezio DI GIULIO

iscritto all'Albo della Provincia de L'Aquila al n. 1707

iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al n. 89

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2024

con studio in Alfedena (AQ) Via Casili, n. 49

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



MOD. 497  
F. 10/10/1992



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

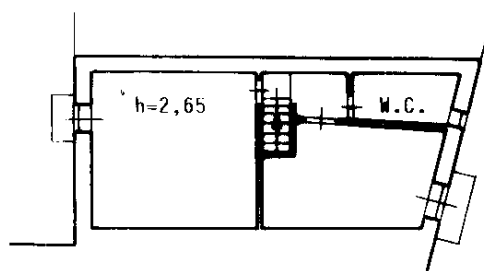
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

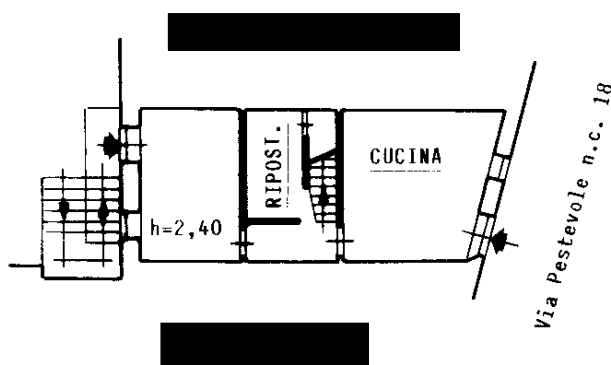
LIRE  
**250**

Planimetria d. u.r.u. in Comune di **CASTEL DI IERI** via **Via Pestevo** civ. **18**

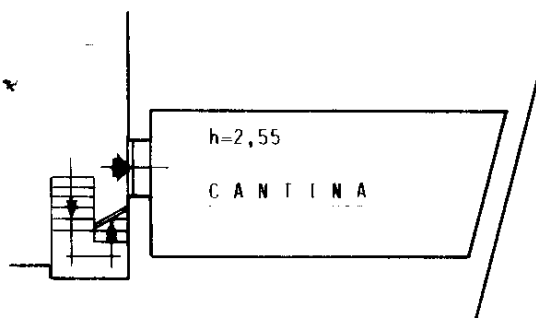
**1° P.**



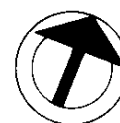
**P. I.**



**P. S1**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Ultima planimetria in atto ☐

Compilata dal **Geom. Inzo Filippi-De Santis**  
Titolo cognome e nome

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/10/1992 - Data: 13/10/2021 - n. T249565 - Richiedente: DGLZEI69L15Z133G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. **1100** sub

data **14.9.92**

Firma

*[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2021 - Comune di CASTEL DI IERI (C090) - < Foglio: 1 - Particella: 1100 - Subalterno: 0 >  
Firmato da **DAVIDE ENO** Inesso **08** numero **88** 78590d76094882684b34c81462050452



# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 32/2021

Cooperfidi Abruzzo Soc. Coop. c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Ugo Gaudiosi

## ALLEGATO 5

Rilievo Fotografico



Tecnico incaricato Geom. Ezio DI GIULIO

iscritto all'Albo della Provincia de L'Aquila al n. 1707

iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al n. 89

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2024

con studio in Alfedena (AQ) Via Casili, n. 49

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462









