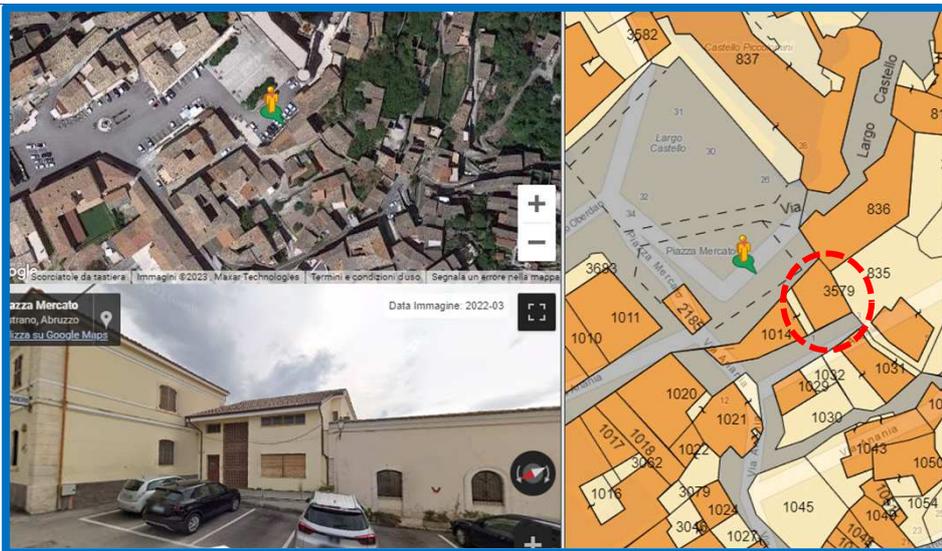


oggetto

Relazione di stima per la determinazione, all'attualità, del valore di mercato, di quattro unità immobiliari urbane site in comune di Capistrano (AQ)

Direzione Regionale dell'Abruzzo - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio
Via Salara Antica Est n. 27/H - 67100 L'Aquila tel. 0862-6481 - dp.laquila.uptlaquila@agenziaentrate.it



committente

COMMISSARIO AD ACTA C/O PREFETTURA DI L'AQUILA
C.So Federico II° - 67100 L'AQUILA
PEC: protocollo.prefaq@pec.interno.it

Relazione di stima per la determinazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato, di quattro unità immobiliari urbane adibite ad uffici e garage di seguito descritte:

Comune di Capestrano				
Comune	Fq	Particella	Sub	Destinazione
Capestrano	26	3579	2	Autorimessa
			3	Ufficio
			4	Ufficio
			5	Ufficio

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Descrizione degli immobili	3
2. Dati Identificativi Catastali e Urbanistici	6
2.1 Dati Catastali	6
2.2 Dati Urbanistici	7
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	8
3 Scopo della stima	8
4 Criterio e metodologia estimativa adottata	8
5 IPOTESI VALUTATIVE	14
6 Appetibilità	15
7 Valutazione	16
CONCLUSIONI	17

PREMESSA

Il Commissario ad Acta, Dott.ssa Franca Santoro, nominato con Decreto Prefettizio Prot. n. 0002845 del 17/01/2020, al fine di dare esecuzione alla Sentenza n. 01342/2019 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia ordinava a questa Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di L’Aquila, con nota del 22/02/2023 n. 0012129 acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. 15377 del 23/02/2023, la stima del più probabile valore di mercato riferito all’attualità; relativa a quattro Unità Immobiliari Urbane ubicate nel Comune di Capestrano, Piazza del Mercato n. 3, come di seguito descritte:

Comune di Capestrano N.C.E.U.								
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons. Mq	R.C.	Piano	Indirizzo
26	3579	2	C/6	3	52,00	53,71	S2	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	3	A/10	U	4,00	568,10	S1	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	4	A/10	U	4,00	568,10	T	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	5	A/10	U	3,50	497,09	1	Piazza del Mercato n. 3

Le unità immobiliari sopra riportate risultano attualmente intestate alla seguente ditta catastale:

CONSORZIO DI BONIFICA INTERNO BACINO ATERNO E SAGITTARIO,
C.F.: 92012520661, Proprietario per 1/1;

Lo scopo della valutazione è quello di permettere al Commissario ad Acta di alienare gli immobili sopra descritti con procedimento di asta pubblica.

Per l’espletamento della pratica è stato effettuato il sopralluogo in data 02/03/2023, sono state effettuate misurazioni, verifica dello stato dei luoghi, dello stato manutentivo dei beni e acquisiti tutti gli elementi utili ai fini della valutazione degli stessi. Come da verbale redatto, prot. 880 del 07.03.2023, controfirmato dai presenti è stato autorizzato l’accesso alle unità immobiliari in questione e sono stati consentiti i rilievi fotografici interni. Il locale posto al piano primo seminterrato (Ufficio) ed il locale posto al piano secondo seminterrato (Garage), come da nota prot. 994 del 28.03.2023 del consorzio di Bonifica Interno Bacino Aterno e Sagittario, entrambi sono stati locati alla società H&F Trasporti S.r.l., il contratto di locazione è stato regolarmente registrato in data 20.09.2016. prot. 721 serie 3T, la società conduttrice recedeva dal contratto di locazione in data 20.12.2020 senza restituire le

chiavi di accesso alle unità immobiliari locate. Ad oggi il Consorzio non è ancora in possesso delle chiavi di accesso, comunque, con la nota sopra citata (prot. 994/23) comunica che ai fini della valutazione i locali in questione possono ritenersi liberi ed accessibili.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Capistrano

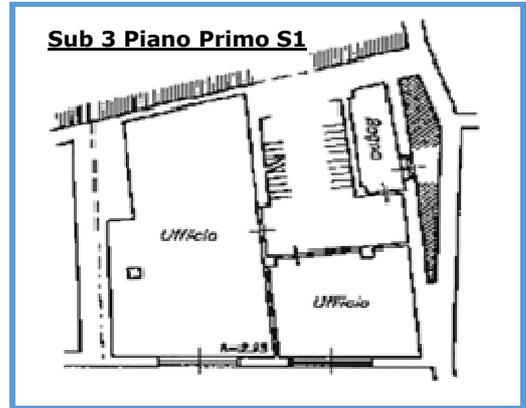
Il paese di Capistrano è situato sulla parte orientale della provincia dell'Aquila, in posizione baricentrica tra l'altopiano di Navelli e la valle del Tirino al centro della Regione Abruzzo. L'abitato principale si sviluppa sul versante orientale di un colle, a 465 metri s.l.m in posizione dominante sulla vallata sottostante, attraversata dal fiume Tirino, affluente dell'Aterno-Pescara e a sua volta alimentato da tre sorgenti, tra cui il lago di Capodacqua. Parte del territorio del comune rientra nell'ambito territoriale del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga. Il territorio comunale di Capistrano è servito dalla S.S. 153 della Valle del Tirino, che attraversa la vallata, da Navelli fino a Bussi sul Tirino e dalla S.R. 602 di Forca di Penne, diramazione della S.S. 153 che lo collega al territorio del comune di Ofena e della provincia di Pescara. La S.S. 153 collega il territorio comunale di Capistrano con la S.S. 17 dell'Appennino Abruzzese, che a sua volta collega l'Aquila e Sulmona, la S.S. 5 Via Tiburtina Valeria, invece, facilita le comunicazioni viarie con il territorio della Val Pescara e la Valle Peligna nonché con il casello Bussi-Popoli sull'autostrada A25.

Il capoluogo ricco di storia e tradizioni ha una piccola economia autonoma, sono presenti le scuole medie, alcuni negozi e una mediocre zona industriale. Il beni oggetto di valutazione risultano censiti nel comune di Capistrano, ubicati in Piazza del Mercato, zona centro storico, regolarmente identificati al N.C.E.U. Fg. 26 n. 3579 Subb. 2, 3, 4 e 5. Trattasi di quattro unità immobiliari urbane di cui, tre adibite a uffici ed una ad uso garage. Il Fabbricato nel quale insistono le uiu sopra citate, confina a Nord con Piazza mercato e la particella 836, a Est con la particella 835, a Sud con Via Anania e ad Ovest con la particella 1014. Le unità immobiliari urbane costituiscono un unico corpo di fabbrica in pianta trapezoidale che si sviluppa su quattro piani, due entroterra e due fuori terra, collegati internamente da un vano scala comune (sub. 1). La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, i tramezzi interni in latero cemento, copertura con soletta in cls e sovrastante manto di tegole del tipo "marsigliese", infissi in legno con tapparelle in legno, l'immobile è stato edificato in data 28/11/1967 e successivamente ristrutturato nel 1980. Detto immobile ha l'accesso principale prospiciente la Piazza Mercato n. 3, l'accesso secondario, posto al

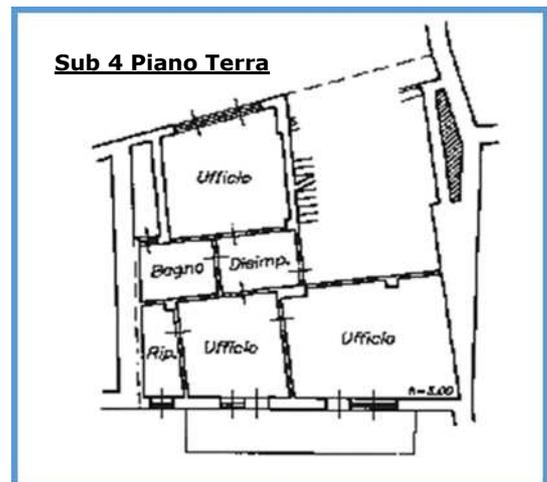
piano secondo seminterrato, afferente Via Anania. L'edificio è fornito di tutti gli impianti indispensabili al buon funzionamento della stesso.

Di seguito si descrivono le u.i.u. che costituiscono l'edificio in argomento:

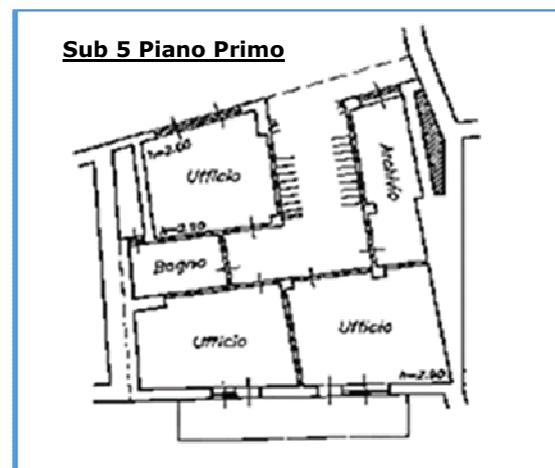
Subalterno 3, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10, trattasi di due locali adibiti a ufficio, vano scala comune e bagno, posti al piano primo seminterrato avente un'altezza utile interna di mt. 2,95 ed una superficie lorda di mq 79,00. Detta unità immobiliare in fase di sopralluogo è risultata chiusa pertanto non è stato possibile effettuare misurazioni ne verificare la corrispondenza catastale.



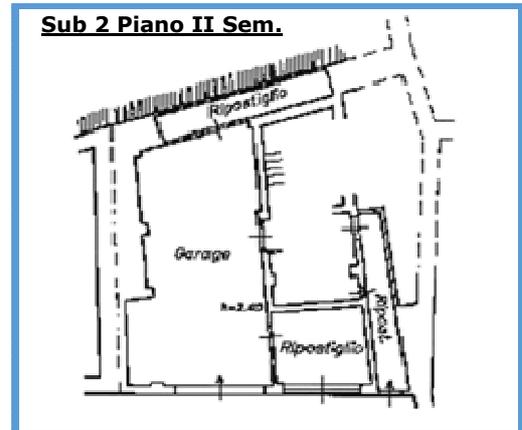
Subalterno 4, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 4, Rendita Catastale € 568,10, trattasi di tre locali adibiti ad ufficio, vano scala comune, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e un balcone posti al piano terra afferente Piazza Mercato avente un'altezza utile interna di mt 3,00 ed una superficie lorda di mq 72,00. L'unità Immobiliare risulta internamente tinteggiata e fornita dell'impianto autonomo di acqua, luce e gas.



Subalterno 5, Categoria A/10, Classe U, Consistenza Vani 3,5, Rendita Catastale € 497,09, trattasi di tre locali adibiti a ufficio, vano scala comune, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e un balcone posti al piano primo, avente un'altezza interna media di mt 2,60 ed una superficie lorda di mt 83,00. L'unità Immobiliare risulta internamente tinteggiata e fornita dell'impianto autonomo di acqua, luce e gas.



Sub 2 P. S. 2°Subalterno 2,
Categoria C/6, Classe 3, consistenza mq 52, Rendita Catastale € 53,71, locale garage, vano scala comune, due ripostigli ed un ingresso pedonale posti al piano seminterrato secondo, afferente Via Anania, avente un'altezza utile di mt 2,40 e una superficie lorda di mq 59,00. Detta unità immobiliare in fase di sopralluogo è risultata chiusa pertanto non è stato possibile effettuare misurazioni ne verificare la corrispondenza catastale.



Giova evidenziare che le unità immobiliari urbane verificate anche interne, in fase di sopralluogo, sia dalle misurazioni e sia dal controllo della distribuzione interna sono conformi alle planimetrie depositate in catasto.

Gli immobili sopradescritti ricadono nella zona O.M.I "B/1", (Fascia "Centrale" Centro Storico Corso e Piazza del Municipio). Tali valori unitari distinti per tipologia riferiti al periodo 2° semestre 2022 (ultimo semestre valorizzato) sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Min	Max	Min	Max	R1	R2	C/F	Min	Max
Uffici	N	P	570	810	2.2	3.5	4.6	5.2	F	-	-

Calcolo della "superficie commerciale lorda" Per quanto riguarda la consistenza dei beni oggetto di valutazione, riferita alle Unità Immobiliari Urbane di categoria ordinaria, si fa riferimento alla superficie lorda, che viene determinata sulla base delle planimetrie presenti agli atti di questo Ufficio, la stessa è raggugliata in base al DPR 138/98. La superficie dell'autorimessa presente nel comune di Capistrano è stata raggugliata a quella dei locali ad uso Ufficio (principale) adottando il coefficiente scaturito dal rapporto del valore unitario medio dell'OMI relativo alla tipologia "autorimessa" con il valore medio unitario dell'OMI relativo alla tipologia "Ufficio". Nelle tabelle seguenti, distinte per comune, sono riportate le superfici come da DPR 138/98 rilevate dalla banca dati dell'Ufficio, le rispettive destinazioni d'uso, il coefficiente di ragguglio e la superficie lorda raggugliata.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
N.C.E.U. Foglio 26, Particella 3579, Subb. 2, 3, 4 e 5;

Piano	Subalterno	Destinazione	Superficie lorda D.P.R. 138/98 [mq]	Coefficiente di om/zione	Superficie lorda ragg.ta[mq]
S2	2	Garage	59,00	0,50 (*)	29,50
S1	3	Ufficio	79,00	1,00	79,00
T	4	Ufficio	72,00	1,00	72,00
1	5	Ufficio	83,00	1,00	83,00
Superficie totale ragguagliata in c.t. mq					263,00
* il coefficiente di omogeneizzazione del locale garage è stato determinato dal rapporto del valore medio unitario dell'OMI (zona B/1 - 2° Sem 2022) del Box - garage ed il valore medio degli Uffici (▲%= 375/690 =0,54 in c.t. 50%).					

2. Dati Identificativi Catastali e Urbanistici
2.1 Dati Catastali

Le porzioni immobiliari, come già descritte in premessa, sono attualmente censite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano meglio evidenziate nella sottostante tabella:

Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons. Vani/mq	R.C. [€]	Piano	Indirizzo
26	3579	1	BCNC	Ingresso e scala comune a tutte le u.i.u.				
26	3579	2	C/6	3	59,00	53,71	S2	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	3	A/10	U	4,00	568,10	S1	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	4	A/10	U	4,00	568,10	T	Piazza del Mercato n. 3
26	3579	5	A/10	U	3,50	497,09	1	Piazza del Mercato n. 3

Le unità immobiliari risultano attualmente intestate alla seguente ditta catastale:

CONSORZIO DI BONIFICA INTERNA BACINO ATERNO E SAGITTARIO,
 C.F.: 92012520661, Proprietario per 1/1;

Dette Unità Immobiliari Urbane risultano intestate alla ditta sopra citata con Voltura d'Ufficio del 17/03/2008, Modifica Anagrafica istanza 36942/2012, Voltura n. 1817.1/2012, Pratica n. AQ0036950 in atti dal 17/02/2012.

Dall'ispezione ipotecaria le Unità Immobiliari Urbane risultano gravate dai seguenti atti giudiziari:

- Atto Giudiziario del 25/02/2016 rep. 115 emesso dal Tribunale di Sulmona, con sede in Sulmona (AQ), C.F.: 83000640660. Trattasi di Atto Esecutivo Cutelare "Verbale di Pignoramento Immobili" trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila (AQ) presentazione n. 31 del 11/03/2016, Registro generale n. 4119, Registro particolare 3289;
- Atto Giudiziario del 16/07/2021 rep. 577 emesso dal UNEP presso la Corte d'Appello L'Aquila (AQ) C.F.: 80009140668. Trattasi di Atto Esecutivo Cautelare "Verbale di Pignoramento Immobili" trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila (AQ) presentazione n. 38 del 16/07/2021, Registro generale n. 12919, Registro particolare 99679;

2.2 Dati Urbanistici

Dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del comune di Capestrano si rileva che il fabbricato oggetto di valutazione ricade come segue:

Comune	Fg	Part.	Superficie mq	Destinazione Urbanistica	Art. NTA
Capestrano	26	3579	263,00	Centro Storico Consolidato	29

Presso l'ufficio tecnico del comune di Capestrano sono state acquisite notizie e/o documentazioni riguardo i titoli edilizi, dalle quali è emerso che la domanda di costruzione dell'immobile è stata presentata in data 04/09/1967 n. 19/67, a seguito del parere espresso della Soprintendenza ai beni Artistici e Monumentali del 28/11/1967, il comune di Capestrano ha rilasciato l'autorizzazione a costruire in data 05/12/1967. Non sono state riscontrate sanatorie ai sensi della Legge 47/85 e del DPR 380/2001.

Dalle tavole di progetto è risultato che la destinazione autorizzata è la seguente:

- Piano terra e piano primo "Abitazione";
- Piano seminterrato primo "Ufficio";
- Piano seminterrato secondo "Autorimessa".

Attualmente lo stato di fatto emerso dal sopralluogo effettuato il 02/03/2023 è il seguente:

- Piano primo seminterrato, piano terra e piano primo "Ufficio";
- Piano seminterrato "Autorimessa".

Si fa tuttavia presente che il cambio di destinazione d'uso, da abitazione ad Ufficio, non comporta variazioni riguardo al carico urbanistico e nulla osta al comune di Capestrano rilasciare eventuali autorizzazioni di richieste per cambio di destinazione d'uso.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Scopo della stima

Lo scopo della stima è di determinare il valore riferito all'attualità delle unità immobiliari urbane sopra descritte per ottemperare alla Sentenza T.A.R. Lombardia n. 1342/2019 pubblicata il 13.06.2019, con la quale il Commissario ad Acta ha ricevuto il mandato dal Tribunale di cui sopra per richiedere la stima dei beni a questo Ufficio e successivamente procedere alla vendita all'asta delle unità immobiliari in questione.

4 Criterio e metodologia estimativa adottata

Come già esposto, si tratta di determinare il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

La dottrina insegna che la valutazione di un bene immobile può essere effettuata con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*", riferito alla data della compravendita dell'immobile in trattazione.

Nel caso specifico, anche se trattandosi di una tipologia ordinaria "Uffici", il comune di Capistrano non ha una realtà economica che possa permettere una ricerca di dati di mercato riferita ad immobili simili recenti, oltre che nel comune di ubicazione degli immobili anche nei comuni limitrofi, tali da effettuare un confronto per una stima sintetica comparativa. Sono invece disponibili dati di mercato recenti (prezzi e/o valori) riferiti a beni simili e/o assimilabili a quello oggetto di valutazione ad esempio: "Abitazioni di tipo Economico e/o di tipo Civile" assimilabili alla tipologia "Uffici" ubicati in zone limitrofe. Pertanto, il criterio di stima che si ritiene più idoneo allo scopo è quello del "*valore di mercato*" determinato con il procedimento "*diretto o sintetico*", che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di cui sia noto il prezzo e/o il valore di mercato recentemente verificatosi.

L'indagine di mercato è rivolta a porzioni immobiliari aventi la medesima e/o simile tipologia edilizia e destinazione abitativa, presenti sul mercato in misura tale da poter realizzare una scala di valori che il procedimento di stima in esame impone.

Trattandosi di abitazioni ubicate nel comune di Capistrano, dove il mercato immobiliare anche se poco dinamico, causa dovuta a diversi fattori, tipo: la crisi del mercato immobiliare, lo spopolamento dei piccoli comuni

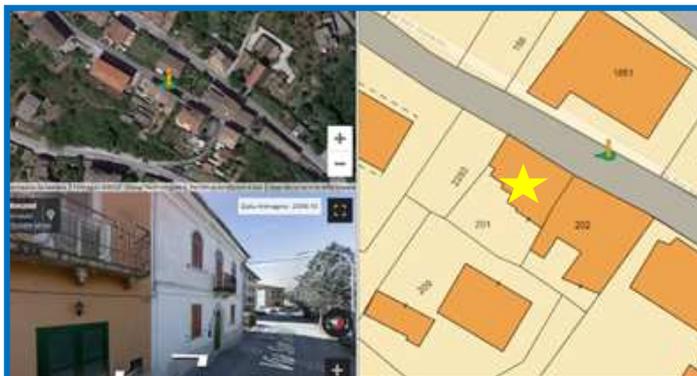
dell'entroterra e gli effetti ancora tangibili del sisma del 2009, si rileva comunque un numero sufficiente di compravendite di unità simili e/o assimilabili tali da permettere, con buona attendibilità, una stima di tipo sintetico comparativo.

Elementi di confronto per le unità immobiliari oggetto di stima ubicate nel comune di Capistrano censite al Fg. 26 particella 3579 Subb. 2 (garage), 3, 4 e 5 (uffici)

Per i beni oggetto di valutazione sono stati individuati e ritenuti idonei a costruire validi elementi di riferimento i valori di mercato unitari relativi ai seguenti immobili:

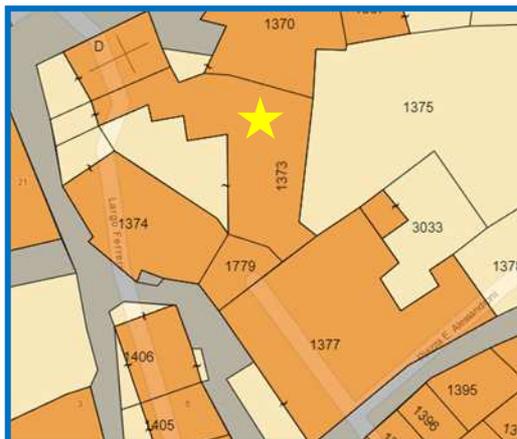
1) Comparabile 1 C_a

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Donatella Quartuccio rep. 51064	
Prezzo (€):	48.000,00	
Superficie lorda DPR 138/98 (mq)	91,00	
Valore unitario €/mq	527,47	
Data dell'atto:	23/07/2020	
Comune:	Capistrano	
Indirizzo	Toponimo	Via San Giovanni n. 27
Identificativo Catastale	Foglio	26
	Particella	201 sub. 1
Zona OMI	Zona B/1, Fascia Centrale	
Caratteristiche	Trattasi di Unità Immobiliare Urbana ubicata a ridosso del centro storico del comune di Capistrano, più precisamente alla Via San Giovanni n. 27. Si sviluppa verticalmente su due piani fuori terra, la struttura portante è in muratura, tramezzi in latero cemento, tetto in cls con soprastante copertura di tegole, infissi esterni in pvc. Si accede a detto fabbricato sia direttamente da Via San Giovanni e sia tramite una gradinata esterna. L'immobile è stato edificato prima dell'anno 1967, successivamente è stata depositata segnalazione certificata per l'agibilità al comune di Capistrano in data 13/05/2020 prot. 1422. L'Unità Immobiliare è costituita da un ingresso, cucina, sala, ripostiglio e vano scala al piano terra; corte esclusiva ingresso vano scala, due camere e un magazzino al piano primo. l'altezza utile dell'unità immobiliare è di mt 3,50, la superficie lorda ragguagliata è di mq 91,00 ed ha un'esposizione prevalente a Nord. L'immobile è ubicato a ridosso del centro storico del comune di Capistrano, ed è fornito di tutti gli impianti indispensabili al buon funzionamento dello stesso.	



2) **Comparabile 2 C_b**

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Francesco Benedetti rep. 98977	
Prezzo (€):	180.000,00	
Superficie lorda DPR 138/98 (mq)	247,00	
Valore unitario €/mq	728,75	
Data dell'atto:	08/07/2019	
Comune:	Capestrano	
Indirizzo	Toponimo	Largo Ferreri n. 46
Identificativo Catastale	Foglio	26
	Particella	1373 sub. 2
Zona OMI	Zona B/1, Fascia Centrale	
Caratteristiche	Trattasi di Unità Immobiliare Urbana ubicata in pieno centro storico del comune di Capestrano, più precisamente al Largo Ferreri n. 46. Si sviluppa verticalmente su tre piani fuori terra, ha la struttura portante in muratura, tramezzi in latero cemento, tetto in cls con soprastante copertura di tegole, infissi esterni in legno. Si accede a detto fabbricato da Largo Ferreri tramite una corte esclusiva. L'immobile è stato edificato prima dell'anno 1967, successivamente, per i lavori di ristrutturazione sono stati effettuati in base alla licenza di ristrutturazione prot. 1827/1597 rilasciata dal Comune di Capestrano in data 21/06/1978; per ulteriori interventi di opere interne è stata presentata al comune di Capestrano la comunicazione protocollo n. 538 del 22 Agosto 2008. L'Unità Immobiliare è costituita da due corti, ingresso, cucina, due bagni, una camera, un locale adibito a forno e un vano scala al piano terra; da un vano scala una camera, un locale di sgombero e una terrazza al piano primo; un vano scala, un disimpegno, un bagno al piano secondo. L'altezza media utile dell'unità immobiliare è di mt 3,50, la superficie lorda ragguagliata è di mq 247,00 e l'esposizione prevalente è Ovest. L'immobile è ubicato in pieno centro storico del comune di Capestrano, ed è fornito di tutti gli impianti indispensabili al buon funzionamento dello stesso.	



3) Comparabile 3 C_c

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Alessia Del Cotto rep. 978	
Prezzo (€):	61.500,00	
Superficie lorda DPR 138/98 (mq)	132,00	
Valore unitario €/mq	465,91	
Data dell'atto:	23/06/2022	
Comune:	Capestrano	
Indirizzo	Toponimo	Via L'Aquila n. 5
Identificativo Catastale	Foglio	26
	Particella	968 sub. 27
Zona OMI	Zona B/1, Fascia Centrale	
Caratteristiche	<p>Trattasi di Unità Immobiliare Urbana ubicata in pieno centro storico del comune di Capestrano, più precisamente Via Aquila n.5. E' composta da n. 8 abitazioni, 2 garage, 5 magazzini e 2 negozi, si sviluppa verticalmente su un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, ha struttura portante in muratura, tramezzi in latero cemento, tetto in cls con soprastante copertura di tegole, infissi esterni in legno. Si accede a detto fabbricato monumentale da Via L'Aquila tramite un androne e corte comune. L'immobile è stato edificato prima dell'anno 1967, successivamente, in seguito dei danni causati dal rovinoso sisma del 6/04/2009 l'intero fabbricato è stato ricompreso nell'aggregato n. 9 denominato "AQUILA" e che gli interventi di riparazione e miglioramento sismico sono stati eseguiti in forza della SCIA prot. n. 256 depositata al comune di Capestrano in data 03/02/2015; che in data 11/08/2020 è stato rilasciato dal comune di Capestrano permesso a sanatoria n. 27 prot. 1491 e che in data 17/09/2020 è stata depositata presso il medesimo comune la segnalazione certificata per l'agibilità n. 2682.</p> <p>Oggetto della presente compravendita è l'unità immobiliare urbana così composta: Al piano primo da ingresso-cucina, soggiorno con balconcino, ripostiglio, sottoscala e vano scala per accedere al piano secondo che risulta composto da disimpegno, corridoio, due camere di cui una con terrazzino, bagno e ripostiglio. Si accede a detta abitazione tramite il vano scala comune. L'altezza media dell'unità immobiliare è di mt 2,70, la superficie lorda ragguagliata è di mq 132,00 e l'esposizione prevalente è a Nord. L'immobile è ubicato in pieno centro storico del comune di Capestrano, ed è fornito di tutti gli impianti indispensabili al buon funzionamento dello stesso.</p>	



4) Comparabile 4 C_d

Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Francesco Benedetti rep. 104463	
Prezzo (€):	105.000,00	
Superficie lorda DPR 138/98 (mq)	228,00	
Valore unitario €/mq	460,53	
Data dell'atto:	14/05/2022	
Comune:	Capestrano	
Indirizzo	Toponimo	Via Ubaldo Migliorati 81
Identificativo Catastale	Foglio	18
	Particella	676 sub 4(Abitazione) e 6(Autorimessa)
Zona OMI	Zona B/1, Fascia Centrale	
Caratteristiche	<p>Trattasi di un edificio ubicato a ridosso del centro storico del comune di Capestrano, più precisamente Via Ubaldo Migliorati n. 81. E' composto da n. 4 abitazioni, e 1 garage, si sviluppa verticalmente su quattro piani fuori terra terra, ha struttura portante in muratura, tramezzi in latero cemento, tetto in cls con soprastante copertura di tegole, infissi esterni in legno. Si accede a detto fabbricato da vari ingressi indipendenti afferenti Via Ubaldo Migliorati. L'immobile è stato edificato prima dell'anno 1967 e relativamente alla costruzione del garage è stata rilasciata concessione edilizia n. 2 protocollo n. 3747 dell'anno 1986.</p> <p>Oggetto della presente compravendita è l'unità immobiliare urbana così composta: Al piano terra da: ingresso, cucina, cantina, ripostiglio e vano scala; al piano primo da: disimpegno, tre camere, un bagno, un ripostiglio, vano scala e due balconi; al piano secondo da disimpegno, due camere, un bagno, vano scala e una terrazza. Si accede a detta abitazione tramite il vano scala direttamente dalla strada comunale Via Ubaldo Migliorati, ha l'altezza utile media pari a mt 2,80, e una superficie lorda da DPR 138/98 è di mq 194,00, esposizione prevalente ad Est.</p> <p>Pertinenza di detta unità immobiliare urbana è l'autorimessa con piccolo bagno esclusivo e ripostiglio esterno avente l'altezza utile interna di mt 2,90, la superficie lorda di mq 57,00. Tale superficie è stata assunta pari al 60% della superficie abitativa, pertanto la superficie ragguagliata è pari a (57,00x 0,60)= 34,00 mq. L'autorimessa è dotata di porta basculante con accesso diretto dalla Via comunale Ubaldo Migliorati e porta pedonale per l'accesso di servizio, dalla retrostante corte comune.</p>	



Si effettua, a questo punto, per le Unità Immobiliari Urbane, un'analisi comparativa per punti di merito tra gli immobili in argomento ed i comparabili presi a riferimento individuando, in relazione alle rispettive caratteristiche, opportuni coefficienti di ragguaglio che tengano conto dei seguenti aspetti principali:

- **Ubicazione (b):** coefficiente che tiene conto dell'aspetto relativo alla localizzazione (centralità dell'ubicazione rispetto al centro cittadino ed all'intensità della circolazione sia pedonale che veicolare, localizzazione in zona più o meno apprezzata, facilità di parcheggio nelle vicinanze, ecc.);
- **Consistenza (c):** coefficiente che tiene conto dell'aspetto dimensionale relativo alla consistenza del bene;
- **Stato Manutentivo (d):** coefficiente che tiene conto dell'aspetto tipologico e tecnologico del bene (vetustà, tipologia e stato conservativo delle strutture, dei paramenti murari interni ed esterni e delle finiture interne; dotazione, tipologia ed efficienza degli impianti, adeguamenti a norme di sicurezza, ecc.);
- **Qualità edilizia (e):** coefficiente che tiene conto della distribuzione interna, della tipologia strutturale, delle qualità architettoniche ed estetiche, della presenza e caratteristiche di eventuali corti, dell'esposizione e della panoramicità;
- **Destinazione (f):** coefficiente che tiene conto della specifica destinazione d'uso.

Da quanto sopra, per ogni singolo bene del quale è noto il dato storico (a), sarà determinato un valore unitario elementare derivato (i), riferito all'immobile di cui si vuole conoscere il valore, ottenuto dalla formula seguente:

$$i = a \times g \times h$$

in cui:

a = dato storico dell'immobile di confronto;

$$g = (b+c+d+e+f)-(n-1);$$

h = coefficiente di aggiornamento temporale.

Esplicitiamo i valori unitari dei valori di mercato dei beni di riferimento ed i valori relativi dei coefficienti di adeguamento b, c, d, e ed f derivati dal confronto tra gli immobili di riferimento e quello in esame

Ufficio censito al N.C.E.U. Fg. 26 n. 3579, Subb. 2, 3, 4 e 5

N° d'ordine dei precedenti	Immobile	Valore unitario di mercato [€/mq]	Ubicazione	Consistenza	Stato manutentivo	Qualità edilizia	Destinazione	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente di aggiornamento temporale	Valore unitario derivato [€/mq]
		a	b	c	d	e	f	$g=(b+c+d+e+f) \div (n-1)$	h	$i=axgxh$
1 - C _a	CAPESTRANO Via S. Giovanni n. 27	527,47	1,05	0,90	0,95	1,10	1,00	1,00	1,053	555,43
2 - C _b	CAPESTRANO Largo Ferreri n. 46	728,75	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,049	802,68
3 - C _c	CAPESTRANO Via L'Aquila n. 5	465,91	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,057	492,46
4 - C _d	CAPESTRANO Via Ubaldo Migliorati	460,53	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,15	1,042	551,85

Dal prospetto di cui sopra, mediando i valori unitari derivati (i), si ottiene per il bene in esame un valore unitario pari ad €/mq 600,61 ed in c.t. **€/mq 600,00.**

5 IPOTESI VALUTATIVE

Nella presente valutazione si ipotizza che:

- Le destinazioni relative alle unità immobiliari urbane riferite al (subalterno 3, piano primo seminterrato "Ufficio") e al (subalterno 2, piano secondo seminterrato "Autorimessa"), risultate chiuse in fase di sopralluogo, si considerano, allo stato attuale, con le stesse destinazioni d'uso così come dichiarate dalla ditta proprietaria nella dichiarazione Do.C.Fa redatta dal tecnico Geom. Santini Giosafatte e presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di L'Aquila, in data 6/01/2013 protocollo n.8262;
- Lo stato manutentivo riferito alle unità immobiliari elencate nel capoverso precedente, ai fini valutativi si considera "normale";
- le unità immobiliari urbane aventi destinazione "Ufficio", sono state assimilate, per mancanza di riferimenti specifici, ai valori riferiti alle tipologie "Abitazioni";

La validità delle considerazioni estimative espresse nei precedenti e seguenti

paragrafi sono subordinate al verificarsi delle ipotesi valutative sopra esposte.

6 APPETIBILITÀ

L'appetibilità delle Unità Immobiliari Urbane oggetto di stima è da valutarsi sotto diversi aspetti quali la destinazione urbanistica (ed i relativi parametri urbanistici e prescrizioni di zona), l'ubicazione nel tessuto urbano, l'esposizione, la distribuzione interna, l'aspetto dimensionale e quello relativo a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni avanti ed appresso descritte. Volendo analizzare in maniera più puntuale le suddette circostanze, rilevanti ai fini valutativi, si ritiene opportuno evidenziare di seguito i fattori più significativi:

Caratteristiche estrinseche: Le Unità Immobiliari oggetto di stima sono tutte ubicate nel comune di Capestrano meglio evidenziate come segue:

Intero complesso immobiliare censito al N.C.E.U. Fg. 26 n. 3579 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, utilizzato ad ufficio decentrato del Consorzio di Bonifica Interno, ubicato nel centro storico del comune di Capestrano. Detta zona risulta facilmente accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati tramite la centralissima Piazza del Mercato. Si accede a detto immobile anche dalla strada comunale Via Anania tramite il garage e un piccolo ingresso collegati con il vano scala comune di collegamento verticale; ha struttura portante in cemento armato, tramezzi in latero-cemento, copertura a tetto con soprastante manto di tegole, infissi esterni e tapparelle in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti in marmette, impianti elettrici esterni e impianti di riscaldamento indipendenti per ogni piano, forniti di singole caldaie e radiatori in ghisa. Gli infissi interni ed esterni, ormai obsoleti, andrebbero sostituiti e adeguati alle norme attuali. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento sia dell'impianto elettrico e sia dell'impianto di riscaldamento perché le utenze sono momentaneamente staccate.

La vicinanza al Castello Piccolomini e ai principali servizi quali: piazza del mercato fornita di parcheggi, stazione dei Carabinieri, scuola dell'obbligo, posta, banca e ad alcune attività commerciali conferiscono alla zona una buona appetibilità a fini di un'eventuale alienazione. L'immobile, nel suo complesso risulta inserito in un contesto storico ambientale di tutto rispetto, l'esposizione prevalente è ad Est, al piano terra e primo sono presenti dei balconi con vista panoramica. Attualmente l'intero complesso risulta non operativo ma fornito di suppellettili quali sedie, tavoli e scaffali poggiati nelle stanze, inutilizzati da diverso tempo. Come già indicato in premessa si ribadisce che il locale posto al piano primo seminterrato (Ufficio) ed il locale posto al piano secondo seminterrato (Garage), come da nota prot. 994 del 28.03.2023 del consorzio di Bonifica Interno Bacino Aterno e Sagittario,

entrambi sono stati locati alla società H&F Trasporti S.r.l., il contratto di locazione è stato regolarmente registrato in data 20.09.2016. prot. 721 serie 3T, la società conduttrice recedeva dal contratto di locazione in data 20.12.2020 senza restituire le chiavi di accesso alle unità immobiliari locate. Ad oggi il Consorzio non è ancora in possesso delle chiavi di accesso, comunque, con la nota sopra citata (prot. 994/23) comunica che ai fini della valutazione i locali in questione possono ritenersi liberi ed accessibili.

L'immobile ha struttura portante in c.a., presenta il vantaggio di consentire un'agevole redistribuzione degli spazi interni e, conseguentemente, permettere una buona versatilità nell'utilizzo.

Caratteristiche intrinseche: Le Unità Immobiliari oggetto di stima sono tutte ubicate nel comune di Capestrano meglio evidenziate come segue:

Le stesse sono poste al piano primo e secondo (subb. 4 e 5) sono utilizzate ad ufficio, di fatto unite tramite il vano scala formanti un'unica unità anche se hanno impianti singoli; vi si accede direttamente dal piano terra, afferente Piazza del Mercato, di fatto costituiscono la parte più appetibile dell'intero complesso edilizio. Sono fornite di balconi panoramici hanno gli infissi interni ed esterni, i servizi igienici e i pavimenti da ristrutturare.

L'unità immobiliare posta al piano primo seminterrato di fatto risulta chiusa da una porta posta sul vano scala comune (SUB. 1), chiusa al sopralluogo, si presume nelle stesse condizioni di quelle ubicate ai piani superiori. Analoga considerazione ai locali posti al piano seminterrato secondo (autorimessa, due ripostigli ed un locale adibito ad accesso del vano scala comune e locale contatori) chiuso al sopralluogo. Come descritto al § "Caratteristiche estrinseche" in virtù della nota prot. 994/23 del Consorzio Bonifica Interno Bacino Aterno e Sagittario, ai fini valutativi saranno assunte come libere ed accessibili.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile illustrate nel presente e nei precedenti paragrafi, unitamente all'analisi dell'attuale mercato immobiliare di beni simili e/o assimilati, motivano e giustificano ai fini di un'eventuale alienazione un giudizio mediocre. Nel complesso quest'ufficio esprime la sua valutazione tenendo conto dell'intero fabbricato con destinazione "ufficio", stato manutentivo e di conservazione mediocre, così come è emerso dal sopralluogo effettuato.

7 VALUTAZIONE

A fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in trattazione, il valore di mercato dell'immobile equivale al prodotto del valore unitario sopra determinato per la consistenza ragguagliata delle varie unità

immobiliari precedentemente quantificata, come indicato nella seguente tabella:

Fg	Particella	Sub	Tipologia edilizia	Superficie ragguagliata [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Totale [€]
26	3579	2	Autorimessa	29,50	600,00	17.700,00
		3	Ufficio	79,00	600,00	47.400,00
		4	Ufficio	72,00	600,00	43.200,00
		5	Ufficio	83,00	600,00	49.800,00
Totale in cifra tonda €						158.100,00

I valori unitari dei beni sopra stimati, per quanto riguarda la tipologia "Uffici" e la tipologia "magazzini", sono in linea con quanto pubblicato dall'Agenzia dell'Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al II° semestre 2022 (ultimo semestre valorizzato valore min €570/mq e max €810/mq).

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto si riepiloga sinteticamente quanto segue:

- Il Commissario ad Acta nominato con Decreto Prefettizio Prot. n. 0002845 del 17/01/2020 a dare esecuzione a quanto disposto dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia con Sentenza n. 01342/2019, ordinava a questa Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di L'Aquila con nota del 22/02/2023 n. 0012129 acquisita agli atti di questo ufficio con prot. 1537711 del 23/02/2023, la stima del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, di quattro Unità Immobiliari Urbane ubicate nel Comune di Capestrano, Piazza del Mercato n. 3, censite al N.C.E.U. FG. 26 n. 3579 subb. 2, 3, 4 e 5;
- Il procedimento di stima adottato, per il bene in questione è quello sintetico comparativo, effettuato sulla base di atti di compravendite avvenuti in data prossima a quella della stima;
- La validità delle considerazioni estimative è subordinata al verificarsi delle ipotesi valutative descritte al punto 5) "Ipotesi Valutative"
- Lo scopo della stima è di determinare il valore riferito all'attualità, per consentire l'espletamento delle attività istituzionali e pertanto l'elaborato estimale non può essere utilizzato per scopi diversi da quello richiesto.
- nella seguente tabella sono riportati: la tipologia, la consistenza ed i valori stimati distinti per unità immobiliare relativi all'immobile oggetto di stima:

Fg	Particella	Sub	Tipologia edilizia	Superficie ragguagliata [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Totale [€]
26	3579	2	Autorimessa	29,50	600,00	17.700,00
		3	Ufficio	79,00	600,00	47.400,00
		4	Ufficio	72,00	600,00	43.200,00
		5	Ufficio	83,00	600,00	49.800,00
Totale in cifra tonda €						158.100,00

Si osserva che i valori unitari sopra stimati, riferiti alle tipologie "Uffici" sono in linea con quanto pubblicato dall'Agenzia dell'Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al II° semestre 2022 (ultimo semestre valorizzato min € 570,00/mq e max € 810,00/mq).

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che in ogni processo valutativo di un bene immobile è insita un'alea di variazione, nel cui ambito può collocarsi il più probabile valore venale del bene in trattazione, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo. Si ritiene pertanto utile segnalare che l'alea di variazione insita in questo processo valutativo è quantificabile nell'ordine del $\pm 15\%$.

IL RESPONSABILE TECNICO
 (Pietro Rotondo)
 firmato digitalmente

IL DIRETTORE
 (Massimo Di Gasbarro)*
 firmato digitalmente

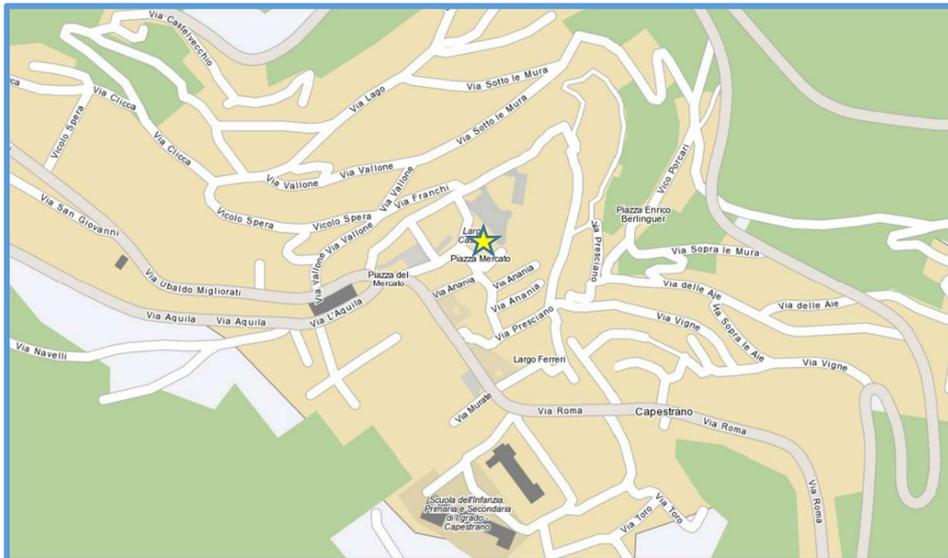
*firma per delega del Direttore Provinciale Tiziana Capaldo (D.d.S.25/2022)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

ALLEGATI

- 1 Allegato Fotografico**

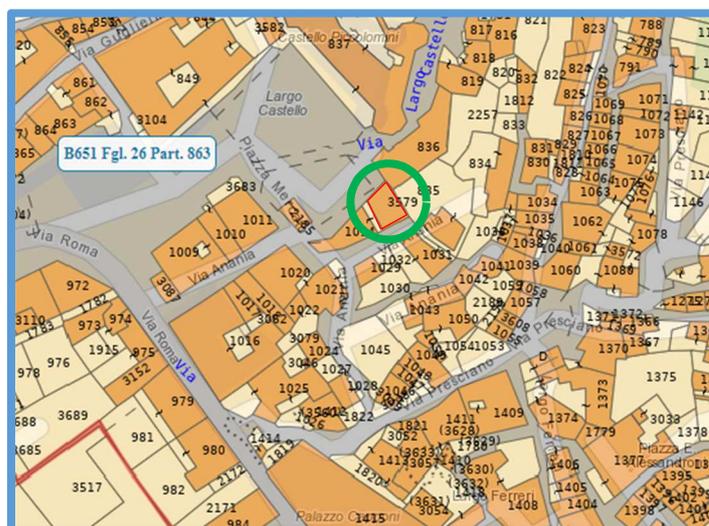
Allegato Fotografico



Inquadramento Territoriale Comune di Capestrano



Inquadramento Zona OMI "B1" Comune di Capestrano



Stralcio estratto di Mappa Fg 26 n 3579 Comune di Capestrano



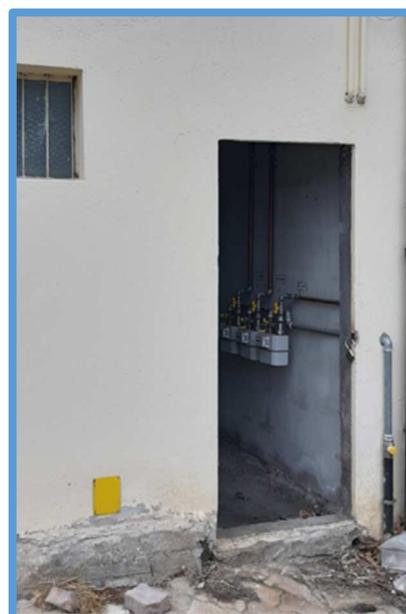
Pavimentazione e interna tipologia porte



Portoncino d'Ingresso



Facciata esterna ingresso Autorimessa



Locale contatori