



**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA RELATIVA AD UN ANTICO PALAZZO
PLURIFAMILIARE CON ANNESSA AREA CORTILIZIA SITUATO IN
SULMONA (AQ) IN VIA PAOLINA nn. 24 – 26 -28- 30 e VIA FRANCESCO
PANTALEO. –**

**PROPRIETA': -AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. n.
2 DELLA PROV. DI L'AQUILA CON SEDE A SULMONA (AQ).-**



Febbraio 2022

1. PREMESSA

Su incarico conferitogli dal Dr. Pantaleo Alessandro, Direttore dell'ASP. N. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ), il sottoscritto geom. Michele Villani è stato chiamato ad esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili situati nel Comune di Sulmona (AQ) tra via Paolina civici 24-26-28-30 e via Francesco Pantaleo, effettuati i necessari accertamenti, espone quanto segue.

2. PROPRIETÀ

Gli immobili, costituiti da un antico palazzo plurifamiliare con annessa area cortilizia, risultano in proprietà all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - A.S.P. N. 2 della Provincia di L'Aquila con sede in Sulmona (AQ) cf 92030510660.

3. TITOLO DI PROVENIENZA

Sono pervenuti alla succitata Azienda con Delibera Giunta Regionale Abruzzo con sede in L'Aquila in data 07.04.2014 n. 250.

4. DATI CATASTALI

Gli immobili risultano essere censiti all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi catastali come segue:

Il manufatto edilizio:

comune	indirizzo	catasto	Fog	mappale	consistenza	Superficie catastale	categoria /cl. rc
SULMONA	Via Paolina	FABB.	60	172 sub 1	33 mq	43 mq	C/2 cl 4 rc €. 131,23 P. T.
SULMONA	Via Paolina	FABB.	60	172 sub 2	40 mq	51 mq	C/2 cl 4 rc €.159,07 P.T-
SULMONA	Via Paolina	FABB.	60	172 sub 3	2,5 vani	56 mq	A/3 cl 3 rc €. 161,39 P. T-
SULMONA	Via Paolina	FABB.	60	172 sub 4	11 vani	346 mq	A/3 cl 5 rc €. 994,18 P. S1-T-1-2-3
SULMONA	Via Paolina	FABB.	60	172 sub 5	5,5 vani	130 mq	A/3 cl 4 rc €. 426,08 P. 1

l'area cortilizia:

SULMONA	Via Francesco Pantaleo	TERREN	60	188	mq 400	Orto irriguo Rd €. 8,12 Ra €. 4,13
---------	------------------------	--------	----	-----	--------	------------------------------------



Le superfici catastali sono state calcolate tenendo conto dello spessore dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali.

5. ACCATASTAMENTO

Le u.i.u. che compongono il manufatto edilizio, sono state accatastate in data 29 dicembre 1939 e la rappresentazione grafica è rispondente allo stato di fatto.

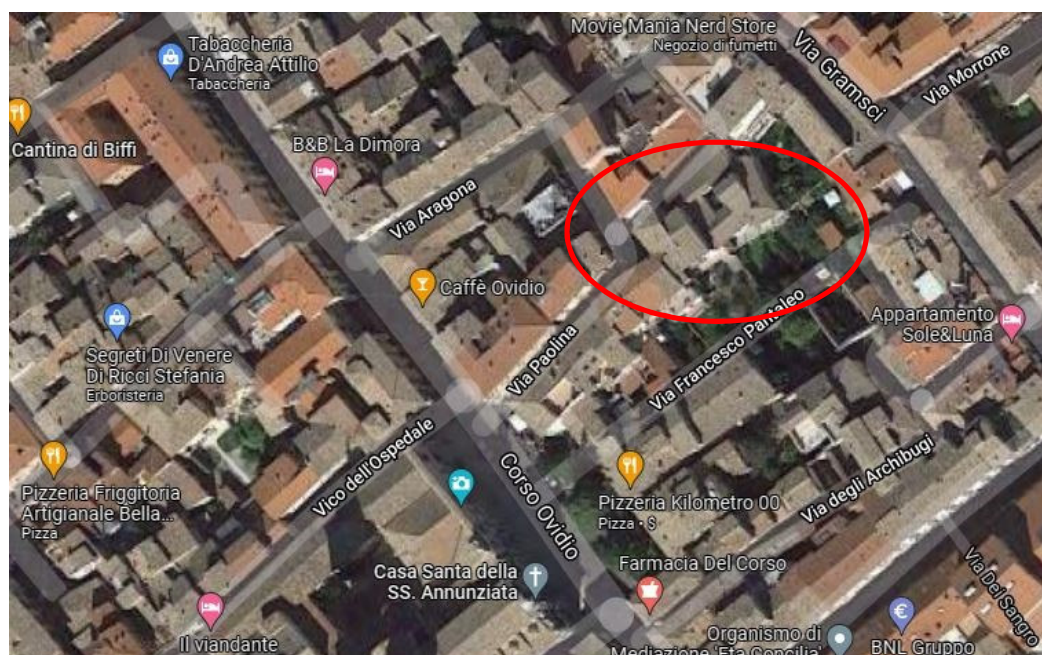
6. DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

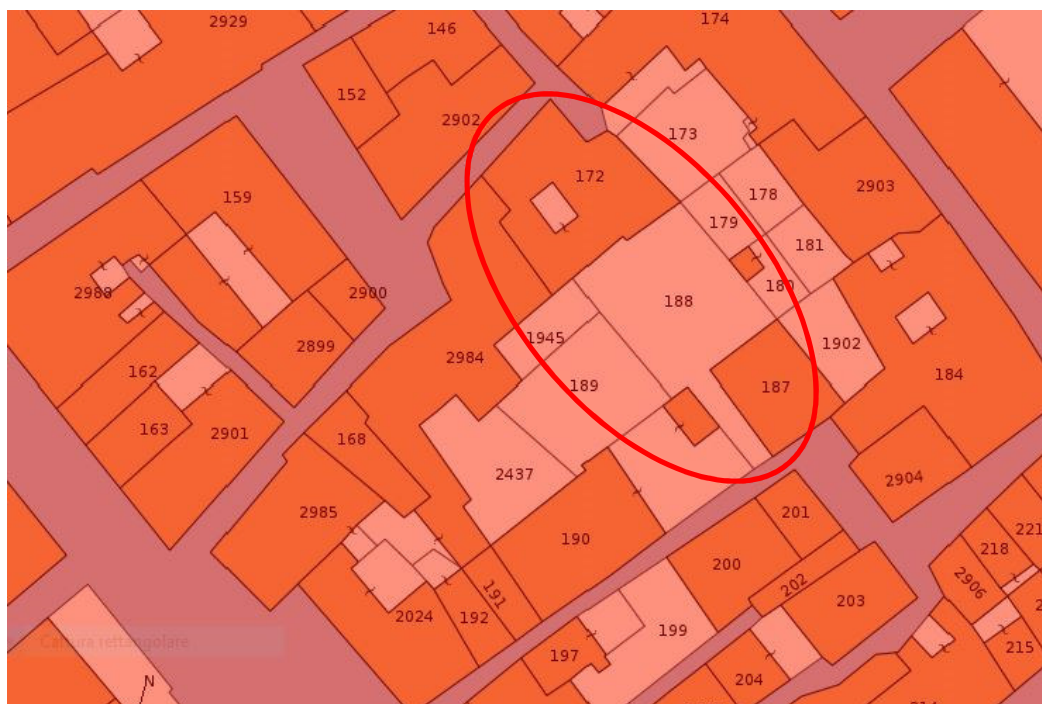
In base al Piano Regolatore Generale comunale vigente, l'intero complesso (area cortilizia e manufatto) ricade in zona "Centro Storico Del Capoluogo" le cui prescrizioni urbanistiche sono individuate nelle Norme di Attuazione negli art. 3.35- art. 3.36- art. 3.37- art. 3.38- art. 3.39- art. 3.40 e 3.41 inerenti:

art. 3.35 Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968), **art.3.36** Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico, **art. 3.37** Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico, **art. 3.38** Criteri di intervento sul tessuto storico, **art.3.39** Interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico, **art. 3.40** Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico, **art. 3.41** Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico.

7. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Le strade via Paolina e via Francesco Pantaleo sono situate in zona centrale del Comune di Sulmona, in pieno centro storico caratterizzato da un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale. A circa 100 ml si trovano Corso Ovidio e il complesso monumentale Casa Santa della SS. Annunziata.



**COPIA DI MAPPA**

Comune di Sulmona fog. 60 part.lla 172 e 188

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**a) Manufatto edilizio**

Il manufatto edilizio è contraddistinto da 5 unità immobiliari di cui tre unità ad uso residenziale e due ad uso deposito. Gli ingressi avvengono tutti da via Paolina civici 24 – 26 - 28 e 30; al piano terra sul retro, il portico confina direttamente con l'area cortilizia (part. 188) da cui si accede da via Francesco Pantaleo. Complessivamente il manufatto si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano terra è costituito da un androne principale con ingresso dal civico 26 di via Paolina, che introduce ad un corte centrale da cui si accede ai vani accessori e porticato esterno della residenza sub 4 e sul fianco sinistro, allo scalone a doppia rampa che conduce al piano nobile del palazzo e alla cantina in piano interrato. Sul fronte est di via Paolina, dall'ingresso civico 28 si accede al locale deposito sub 2 e dall'ingresso civico 30 alla piccola residenza di cui al sub 3. Sul fronte di via Paolina al civico 24 si accede all'altro locale deposito sub 1. Il piano 1° si caratterizza dalle unità residenziali sub 4 e sub 5. La residenza di cui al sub 4 costituisce l'unità residenziale principale del palazzo per la sua consistenza catastale di 11 vani e si sviluppa su 5 livelli (Piani S1-T-1-2-3) comprendendo anche i due vani sovrastanti il piano 1° ad uso sgombero/deposito, il terrazzo al piano 1° e portico al piano terra.

b) Area cortilizia

Trattasi di terreno pianeggiante della superficie catastale di 400,00 mq con accesso indipendente da via Francesco Pantaleo, privo di folta vegetazione, adiacente la parte retrostante del palazzo, ben esposta ed inserita nel contesto urbano.

**9. STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE - STATO DEI LUOGHI
A SEGUITO DEL SISMA ABRUZZO DEL 6 APRILE 2009**

Il palazzo è in stato di abbandono e questo si ripercuote su tutta la struttura del fabbricato, costituita da muratura mista in pietrame, che necessita di una radicale ristrutturazione sia interna che esterna, adeguando lo stabile alle attuali norme sia in materia antisismica sia in materia di impiantistica e risparmio energetico. A seguito dell'evento sismico che ha colpito l'Abruzzo nel 2009, il palazzo risulta essere classificato con **"ESITO E"** come rilevato dal **PORTALE ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI SULMONA SISMA DEL 6 APRILE 2009 "ELENCO ESITI DI AGIBILITA' SOPRALLUOGO EFFETTUATI IN DATA 20 MAGGIO 2009 PUBBLICATO IL 3.11.2009"**. In merito non si sono riscontrati crolli o significativi cedimenti strutturali. **È stata presentata domanda di richiesta contributo per la riparazione di immobili danneggiati dal sisma in data 30-06-2011 prot. 25748 (DI MASSA Luigi Rapp. Casa Santa Dell'Annunziata parti comuni).**

10. ASPETTI ESTIMATIVI

Il palazzo e l'area cortilizia annessa, come già detto, sono poste in zona "Centro Storica Del Capoluogo" e pertanto condizionati da limitazioni e vincoli, ma la zona dove insistono fa sì che nel corso del tempo gli stessi possono mantenere comunque, una volta ristrutturati, un elevato valore. -

11. PROCESSO VALUTATIVO - INDAGINE DI MERCATO

Sulla base degli elementi su esposti, nel processo valutativo si considera:

- a) che non esistono dati significativi relativi a compravendita di beni simili da cui trarre indicazioni di prezzo di mercato;
- b) l'anno di costruzione del fabbricato e lo stato dei luoghi;
- c) la destinazione d'uso del fabbricato;
- d) lo stato di abbandono e l'inagibilità del fabbricato a seguito dell'evento sismico 2009.

Per la determinazione del probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare esclusivamente i valori inerenti alle quotazioni del mercato immobiliare di riferimento, consultando la banca dati (OMI) dell'Agenzia Entrate, relative al 1° semestre dell'anno 2021 a cui verranno applicati dei coefficienti correttivi di deprezzamento causa le caratteristiche attuali del palazzo.

La predetta banca dati indica per la provincia di **L'Aquila** comune di **Sulmona**
Fascia/zona: Centrale -\: **CORSO OVIDIO** codice di zona **B1** microzona catastale
n.1 Tipologia prevalente **Abitazioni civili di tipo economico** destinazioni **Residenziale**
stato conservativo **normale** **Quotazioni di Mercato €/mq** di superficie delle abitazioni
civili di tipo economico: **minimo di 700 € max 910 €.**

12. VALORE DI STIMA

Palazzo

Per la determinazione del valore di stima si è ritenuto fare riferimento quindi alla quotazione minima di mercato dell'Agenzia Entrate innanzi predetta, per cui ne deriva quanto segue:

- che l'u.i.u di cui al sub 1 ha una superficie ponderata catastale di mq 43,00 -
- che l'u.i.u di cui al sub 2 ha una superficie ponderata catastale di mq 51,00 -
- che l'u.i.u di cui al sub 3 ha una superficie ponderata catastale di mq 56,00 -
- che l'u.i.u di cui al sub 4 ha una superficie ponderata catastale di mq 346,00 -
- che l'u.i.u di cui al sub 5 ha una superficie ponderata catastale di mq 130,00
- che il valore minimo al mq di superficie è pari a **€. 700,00 a cui va applicato un coefficiente correttivo per deprezzamento -15% per edificio avente età oltre 40 anni più un -10% per immobile da ristrutturare.**

Per i locali deposito assoggettati al servizio come pertinenze delle unità abitative, il calcolo prevede un ulteriore abbattimento pari al 40%.

Pertanto:

- Il valore dell'u.i.u. sub 1 è di: mq 43,00 x €.700 x 0,25 x 0,60 =	€.13.545,00
- Il valore dell'u.i.u. sub 2 è di: mq 51,00 x €.700 x 0,25 x 0,60 =	€.16.065,00
- Il valore dell'u.i.u. sub 3 è di: mq 56,00 x €.700,00 x 0,25 =	€.39.200,00
- Il valore dell'u.i.u. sub 4 è di: mq 346,00 x €.700,00 x 0,25 =	€.181.650,00
- Il valore dell'u.i.u. sub 5 è di: mq 130,00 x €.700,00 x 0,25 =	€. 68.250,00
PER UN VALORE TOTALE	<u>€. 318.710,00</u>

Area Cortilizia

Per la quotazione dell'area cortilizia si è proceduto mediante una stima del valore complementare del palazzo.

Considerato che il fabbricato ha un valore di €. 318.710,00 indicativamente il rapporto complementare relativo all'area cortilizia può assumere valori compresi fra il 10 ed il 15%.



Pertanto nel caso specifico considerato la destinazione d'uso del terreno in zona di PRG, il valore dell'area cortilizia può considerarsi pari al 14% del valore del fabbricato per un importo di circa **€. 44.000,00.**

13. CONCLUSIONI

Il sottoscritto geom. Michele Villani sulla base dei risultati conseguiti al termine delle seguenti fasi operative:

- analisi delle informazioni e della documentazione concernente gli immobili;
- esecuzione di adeguate e aggiornate indagini di mercato;

ASSEVERA

che il probabile valore degli immobili (antico Palazzo con annessa area cortilizia) situati in Sulmona in via Paolina e Via Francesco Pantaleo – è di **€. 358.710,00.-**

Il Tecnico:

Geom. Michele Villani



Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T370282 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, n. 662)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8899676

Comune SULMONA

Ditta GASPARRI GIUSEPPE

Via PAOLINA n° 23^

FRANCESCO

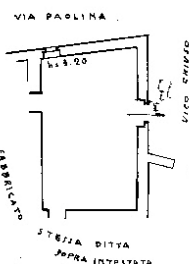
Il Segretario cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 662)

COMUNE
di SULMONA

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
8899676

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere inserito a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riferendone la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
segni dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 662.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Facondo Bianchi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di AQUILA

Data 29-12-1939 XVII

Firma geom. Facondo Bianchi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T370282 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2022 - Comune di SULMONA(804) - < Foglio 60 - Particella 172 - Subalterno 2 >
VIA PAOLINA n. 23A Piano T

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T370280 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 XVII N° 639)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 568413

Comune SULMONA

Data 11/02/2022

Via PAOLINA n° 25

Fu FRANCESCO

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

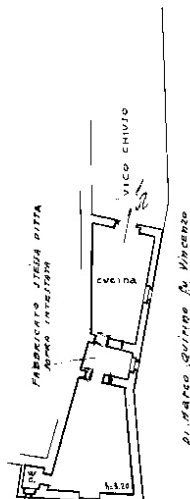
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 15 aprile 1939-XVII, n. 632)

COMUNE
di SULMONA

Talleggiato di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
568413

AVVERTENZA: Il presente
talleggiato deve essere incollato a
cure del dichiarante sulla plani-
metria (riproduzione in unita' dec-
miliari) depositata con la pre-
sente scheda da presentarsi al
muni dell'Ufficio T del R. D. L.
15 aprile 1939-XVII, n. 632.



ORTO STELLA BITTA
ZONA INTRETTATA

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Fausto Bianchi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di AQUILA

Data 29-12-1939 XVII Firma Fausto Bianchi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T370280 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2022 - Comune di SULMONA (804) - < Foglio 60 - Particella 172 - Subaltemo 3 >
VIA PAOLINA n. 25 Piano T

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T374894 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI N° 662)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 568410

Comune SULMONA

Ditta GASPARRI GIUSEPPE

Via PAOLINA n° 23

fu FRANCESCO

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 662)

COMUNE

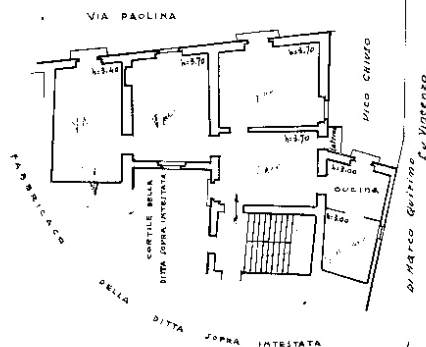
di SULMONA

Tallicino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

568410

AVVERTENZA: Il presente
tallicino deve essere incollato a
vasto del distributore sulla plani-
metria (riproducendo la scala im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentarsi ai
servizi dell'ufficio, 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 662.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Facondo Bianchi

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di AQUILA

Data 29-12-1939 XVII Firma geom. Facondo Bianchi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/10/1939 - Data: 11/02/2022 - n. T374894 - Richiedente: VLLMHL55E03H056X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2022 - Comune di SULMONA (804) - < Foglio 60 - Particella 172 - Subalterno 5 >
VIA PAOLINA n. 23 Piano 1

Documentazione Fotografica



















Geom. Michele Villani

Iscritto al Collegio dei Geometri prov. di L'Aquila n.1799



michele.villani1@geopec.it



3356558346

















Geom. Michele Villani

Iscritto al Collegio dei Geometri prov. di L'Aquila n.1799



michele.villani1@geopec.it



3356558346





Geom. Michele Villani

Iscritto al Collegio dei Geometri prov. di L'Aquila n.1799



michele.villani1@geopec.it



3356558346



