

---

# TRIBUNALE DI SULMONA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 00022/14

**Giudice Dr. DOTT.SA PAOLA PETTI**

**Custode Giudiziario AVV. SIMONETTA CAPUTO**

## ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Simone Ardini*

*iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al N. 2061*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona al N. 156*

*C.F. RDNSMN82B07G878N- P.Iva 01780630669*

*con studio in Sulmona (L'Aquila) viale Papa Giovanni XXIII, 64/c*

*telefono: 0864568672*

*cellulare: 3476671980*

*fax: 0864568672*

*email: simoardini@legali-tecnici.com*

*email PEC: simone.ardini@geopec.it*

---

Giudice Dr. DOTT.SA PAOLA PETTI  
Curatore/Custode: Avv. Simonetta Caputo  
C.T.U. : Geom. Simone Ardini



**REMESSA:**

Il sottoscritto Geom. Simone Ardini, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n. 22/2014 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.sa Paola Petti del Tribunale di Sulmona. La nomina è avvenuta in data 27.05.2014 e notificata al sottoscritto in data 29.05.2014.

Il sottoscritto CTU ha potuto effettuare l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, unitamente al custode giudiziario Avv. Simonetta Caputo, in data 25.06.2014, alle ore 10.30.

All'accesso era presente la sig.ra [redacted] che ha dichiarato di essere stata delegata dall'esecutato [redacted]

Durante l'accesso ai luoghi il sottoscritto ha effettuato un rilievo metrico sommario dell'immobile ed un rilievo fotografico.

L'immobile oggetto di esecuzione è risultato corrispondente con quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Sulmona, 07.10.2014

Il C.T.U.  
Geom. Simone Ardini

## 1. ONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Roccaraso (L'Aquila) Strada Provinciale n. 84 "nuova sangrina" direzione Pietransieri (via Pietransieri).

- Dati catasto urbano: foglio 8 mappale 244 subalterno 5, categoria A/2, classe 4, composto da vani 4,5, posto al piano 2 - rendita: € 662,36

Intestazione:

La p.lla 244 consta di un'area di una corte ad uso comune sita sul lato sud. L'appezzamento di terra che circonda il fabbricato, censito con il numero di p.lla 1028, risulta essere intestato all'esecutato

ognuno per la quota di proprietà pari a 1/3.

La strada di accesso al fabbricato invece ricade quasi per intero sulla superficie della p.lla 1029, attualmente intestata al Comune di Roccaraso.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito all'interno di un fabbricato plurifamiliare comprendente n. 3 abitazioni. Il fabbricato ha accesso da una modesta strada ricadente su suolo comunale e collegata direttamente alla Strada Provinciale n. 84 "nuova sangrina" anche denominata via Pietransieri.

Caratteristiche zona: periferica residenziale immersa nel verde, servita da Strada Provinciale.

Servizi della zona: spazi verdi (ottimo), aree sportive (ottimo), strutture ricettive (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche di zona: I principali centri nelle vicinanze sono: Sulmona (35 km), Rivisondoli (3 km), Pescocostanzo (6 km), Castel di Sangro (10 km), Isernia (40 km). Le attrazioni paesaggistiche nelle vicinanze sono: Parco Nazionale d'Abruzzo, Altopiano delle Cinque miglia, altopiano di Aremogna-Pizzalto, Rivisondoli-Monte Pratello, area della "montagna spaccata". Le attrazioni storiche presenti sono: chiesa di Santa Maria Assunta (XV secolo), Chiesa di San Bernardino (XIX secolo), Chiesa di San Rocco (XVII secolo), Teatro Comunale.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria (1 km), Strada Statale n. 17 (0,2 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in possesso e nelle disponibilità del sig. [REDACTED] secondo quanto dichiarato dalla delegata sig.ra

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

###### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Vittorio Altiero in data 07.05.2014 e dall'ispezione ipotecaria espletata dal sottoscritto CTU in data 18.09.2014, risultano alcune formalità, risultanti attive e dunque non cancellate, in cui è presente l'immobile oggetto di esecuzione; la loro cancellazione è da considerarsi a carico della procedura (vedi 4.2.1.).

###### *4.1.3 Iscrizioni: ---*

###### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno*

###### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna*

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

###### *4.2.1. Iscrizioni- trascrizioni:*

- IPOTECA VOLONTARIA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della Carispaq Cassa di risparmio della Provincia dell'Aquila S.P.A., iscrizione del 15/09/2006 - Registro Particolare 5437 Registro Generale 22678 - Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 38381/21075 del 14/09/2006;
- IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99, iscrizione del 30/11/2006 - Registro Particolare 6957 Registro Generale 30073 Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE DELLA RISC. PER LA PROV. DI L'AQUILA Repertorio 45224 del 14/11/2006;
- IPOTECA GIUDIZIALE a favore della Milano Assicurazioni S.P.A., derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscrizione del 31/03/2008 - Registro Particolare 969 Registro Generale 7204 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA, Repertorio 203/2007 del 27/07/2007
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED] trascrizione del 07/06/2011 - Registro Particolare 9720 Registro Generale 12115 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 243 del 11/04/2011
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della CARISPAQ s.p.a., trascrizione del 13/09/2012 - Registro Particolare 18008 Registro Generale 21823 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 702/2012 del 14/08/2012 (riferimento E.I. 82/12).

4.2.2. *Pignoramenti*: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascrizione del 24/04/2014 - Registro Particolare 5302 Registro Generale 6696 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 208 del 06/03/2014.

4.2.3. *Altre trascrizioni*: nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia catastale*:

il fabbricato risulta edificato con i seguenti titoli abilitativi: licenza edilizia n. 39 del 14.03.1968 e pratica n. 28 prot. 2340 del 03.06.1974.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta aver subito modifiche rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale in atti datata 15.11.1994 a firma del Geom. Sandro Di Vitto.

Il fabbricato ricade in zona C di *ampliamento centro cittadino* secondo il P.R.G. vigente.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

€ non definite

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 27/02/1995, Voltura n. 3555.1/1995 in atti dal 04/08/1998 Repertorio n. 13916 Rogante Notaio Vittorio ALTIERO, Sede ROCCARASO, Registrazione UR Sede: CASTEL DI SANGRO n. 173 del 20/03/1995, TRASCRIZIONE del 21/03.1995 reg. part. 3627 reg. gen. 4529.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

L'area sulla quale è stato edificato il fabbricato era di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Segretario comunale del Comune di Roccaraso stipulato il 13/02/1968 e trascritto a l'Aquila in data 23/04/1968.



### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione in appartamento sita al piano secondo di edificio residenziale nel Comune di Roccaraso Roccaraso (AQ), Strada Provinciale n.84 "nuova sangrina" direzione Pietransieri.

L'edificio vede la presenza di complessivi tre appartamenti ai quali si accede tramite il vano scala comune e di due locali adibiti a garage/rimessa.

#### Giudizio di divisibilità

Considerate le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, il sottoscritto ritiene che esso sia difficilmente divisibile in quanto non sarebbe possibile creare due ingressi indipendenti viste anche le caratteristiche del vano scala comune.

#### Composizione dell'immobile

L'abitazione è composta dai seguenti ambienti:

- Disimpegno/corridoio, sup. utile mq 5,35;
- soggiorno, sup. utile mq 14,80;
- angolo cottura, sup. utile mq 4,55;
- wc, sup. utile mq 3,60;
- camera da letto singola, sup. utile mq 10,90;
- camera da letto matrimoniale, sup. utile mq 16,80;
- wc padronale della camera matrimoniale, sup. utile mq 5,00

per una superficie utile calpestabile totale di mq 60,95, ai quali va aggiunta la superficie di mq 5,60 relativa ai due balconi presenti.

- La *superficie lorda commerciale* complessiva dell'abitazione, considerando anche le superficie opportunamente omogeneizzate al 25% dei balconi succitati è pari a **mq 76,80**.

Il fabbricato anche se non di recentissima edificazione si trova in ottimo stato manutentivo. Esso si articola in complessivi n. 3 piani fuori terra più un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto di esecuzione è in ottimo stato di manutenzione e risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici. Le finiture interne sono di buona fattura così come gli arredi fissi in legno presenti, realizzati su misura per l'abitazione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione di tipo civile	Sup. reale lorda	76,80	1,00	76,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>76,80</b>		<b>76,80</b>

## **Caratteristiche descrittive del fabbricato:**

### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: latero - cemento, condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno con vetro camera, protezione: scuretti interni, materiale protezione: legno, condizioni: *ottime*.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: *ottime*  
*Pavimentazioni int.* materiale: gres porcellanato, condizioni: *ottime*  
materiale: listelli in legno, condizioni: *buone*  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle monocottura, condizioni: *ottime*.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle monocottura, condizioni: *ottime*.  
*Rivestimento esterno:* Facciate intonacate e tinteggiate, condizioni: *ottime*  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: *ottime*.  
Riferito limitatamente a: porta di ingresso appartamento.

### Impianti:

*Ascensore:* non presente;  
*imp. termico:* tipologia: tradizionale con caldaia murale ed erogatori di calore in ghisa;  
*imp. elettrico:* tipologia: tradizionale sottotraccia;  
*idrico:* tipologia: impianto di adduzione idrica tradizionale sottotraccia, impianto di scarico collegato a rete fognaria pubblica.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**



Stima di tipo sintetico comparativo. La comparazione diretta è stata eseguita mediante indagine su immobili aventi caratteristiche simili che abbiano trovato collocazione sul mercato.

E' stata svolta una breve indagine di mercato presso l'Agenzia delle Entrate e mediante contatto diretto con agenti immobiliari operanti nella Provincia dell'Aquila.

Ad indagine effettuata sono stati considerati tutti gli aspetti relativi allo stato manutentivo del fabbricato e dell'immobile pignorato, alla posizione, alle reali possibilità di collocazione sul mercato.

## 8.2. Fonti di informazione per indagine di mercato

- Catasto dell'Aquila,
  - Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Aquila;
  - Agenzie immobiliari locali;
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.;
  - Sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
  - Borsino immobiliare della società Bonifazi Franchising s.r.l.;
  - siti web specializzati;
  - ufficio tecnico Comune di Roccaraso;
  - Dott.ri Notai operanti in zona.
- Il valore unitario €/mq individuato dall'O.M.I. per abitazioni civili nello stato conservativo "normale" = 2300/3300 €/mq (sup. lorda commerciale) – 2° semestre 2013;
- Il valore unitario €/mq individuato per immobili simili grazie all'indagine espletata presso le Agenzie Immobiliari locali è ricompreso tra i € 2500/3000 €/mq (sup. lorda commerciale);
- Il valore unitario €/mq individuato grazie all'indagine espletata seguendo le indicazioni di mercato fornite da contrattazioni realmente avvenute nell'ultimo anno è ricompreso tra i € 3.200,00/4.000,00 €/mq (superficie netta)

## 8.3. Valutazione corpo

**Abitazione sub. 5 :** sup. utile calpestabile calcolata su base grafica : mq 60,95  
 superficie lorda commerciale : mq 76,80  
 Valore unitario sup. lorda €/mq stimato : € 3.150,00  
 Valore stimato appartamento : € 241.920,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	76,80	€ 3.150,00	€ 241.920,00

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% 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:

**€ 24.192,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

**Nessuna**

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 217.728,00**

Sulmona, 07.10.2014

il CTU  
Geom. Simone Ardini