

# TRIBUNALE DI SULMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. 40/2023

Giudice: dott. Luca Pelliccia  
esperto: geom. Giuseppe Ciotti  
Custode Giudiziario: avv. Marco Presutti

**Relazione di consulenza tecnica**  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**MAIOR SPV s.r.l**

contro

**Immobili ubicati in ALFEDENA (AQ)**  
Via Del Lago n° 2 piano T

**AGOSTO 2024**







## 1.3 – Descrizione degli immobili

### 1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile si trova in via Del Lago , nel Comune di Alfedena (AQ) all'interno della Zona A di valore storico ambientale, Zona F4 a verde privato



Il bene oggetto di pignoramento e' un appartamento posto al piano TERRA di un fabbricato per civile abitazione costituito da piu' unita' indipendenti .

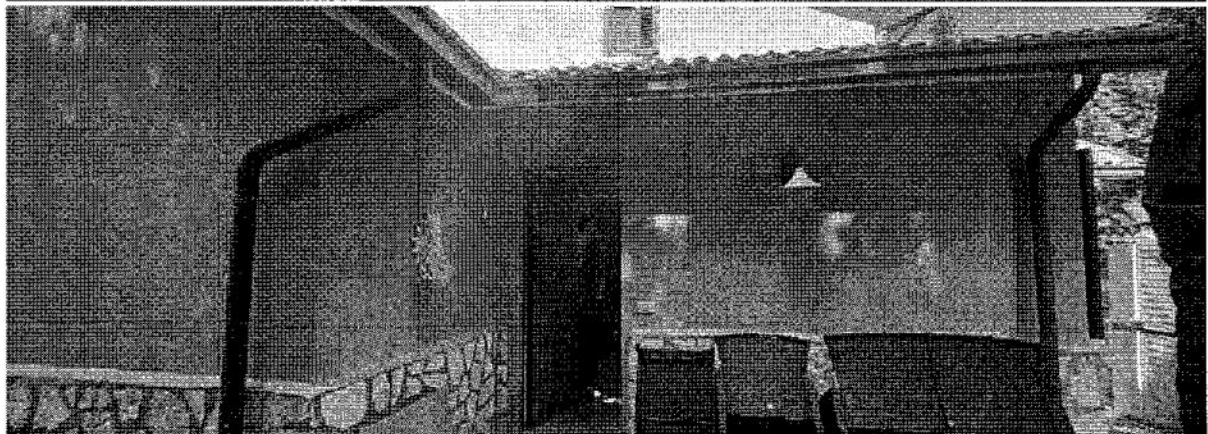
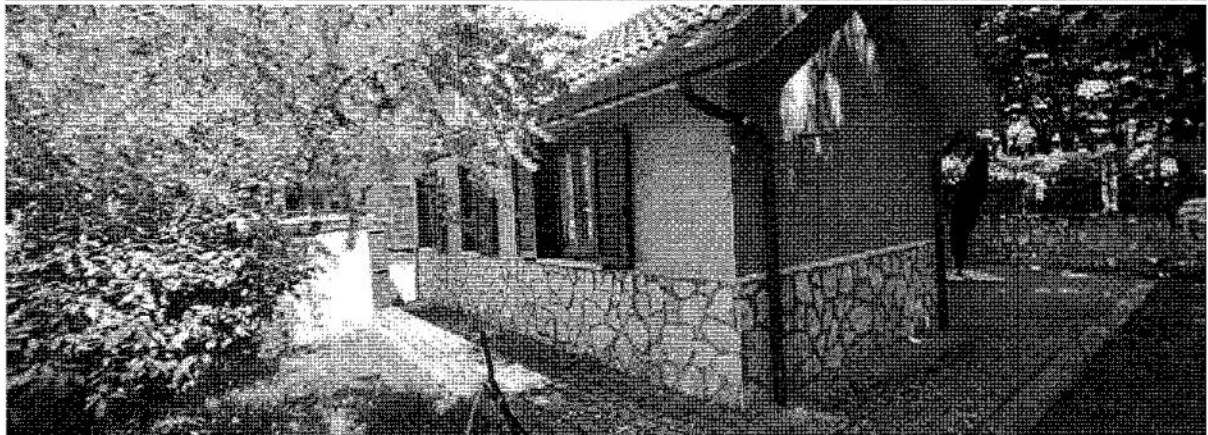
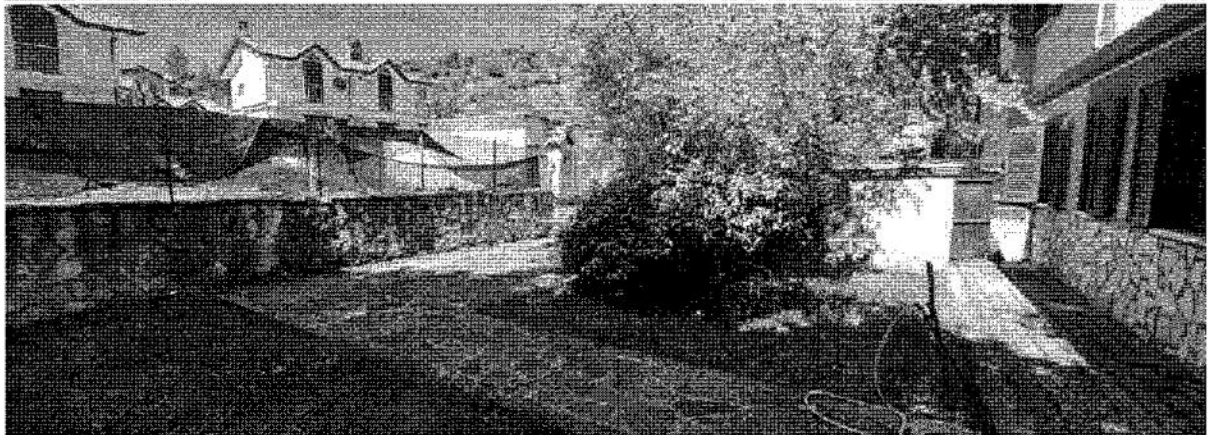
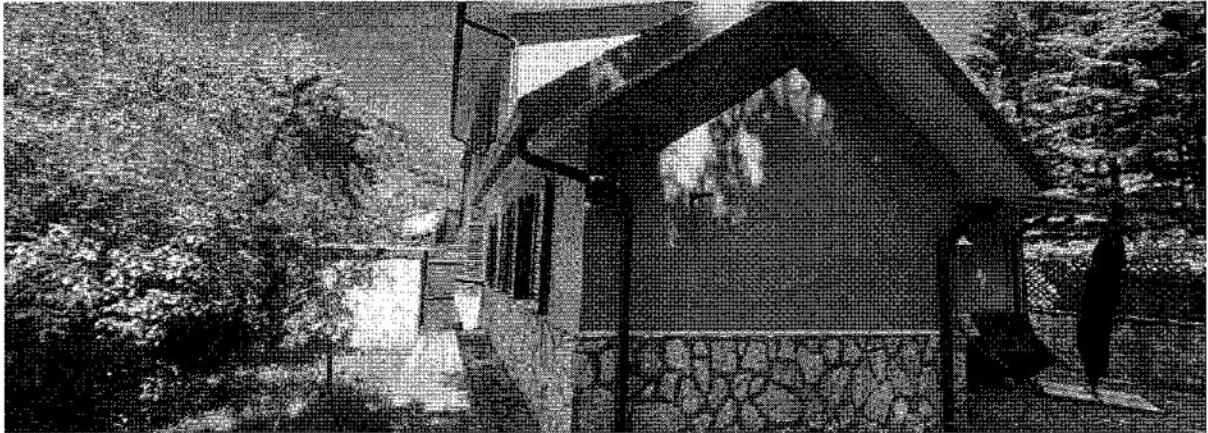
L'edificio è ubicato all'interno di un complesso per civile abitazione che si sviluppa su un massimo di 3 piani fuori terra compreso il piano terra ed e' ubicato nella parte terminale della schiera rispetto al principale via Del Lago .

L'organismo edilizio ha una forma approssimativamente rettangolare ed e' realizzato in struttura intelaiata in cemento armato .

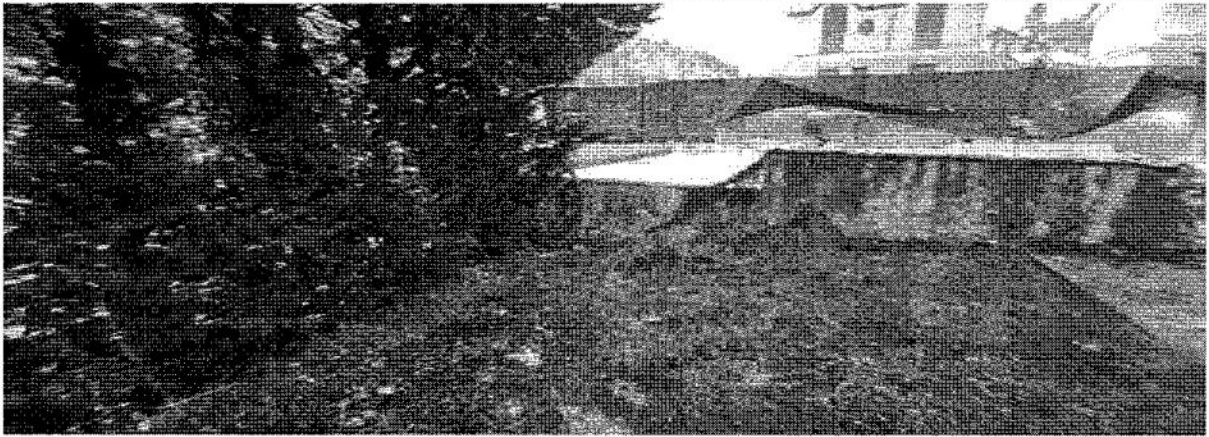
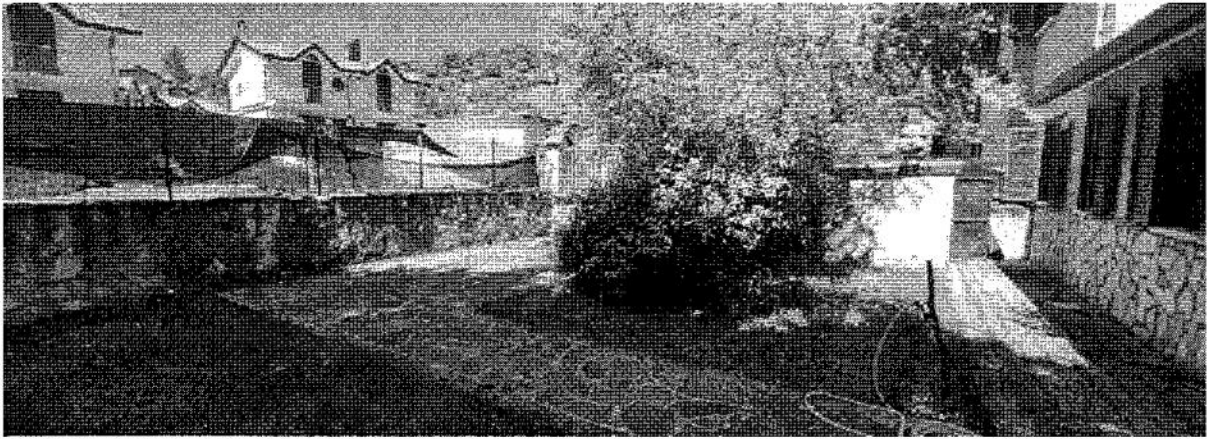
La tamponatura esterna in muratura di laterizio intonacata ad intonaco di cemento di tipo civile e tinteggiata con porzioni di rivestimento in legno.

Il bene posto al piano terra e' costituito da un ampio soggiorno con cucinino indipendente, un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno e da numero 2 camere da letto.

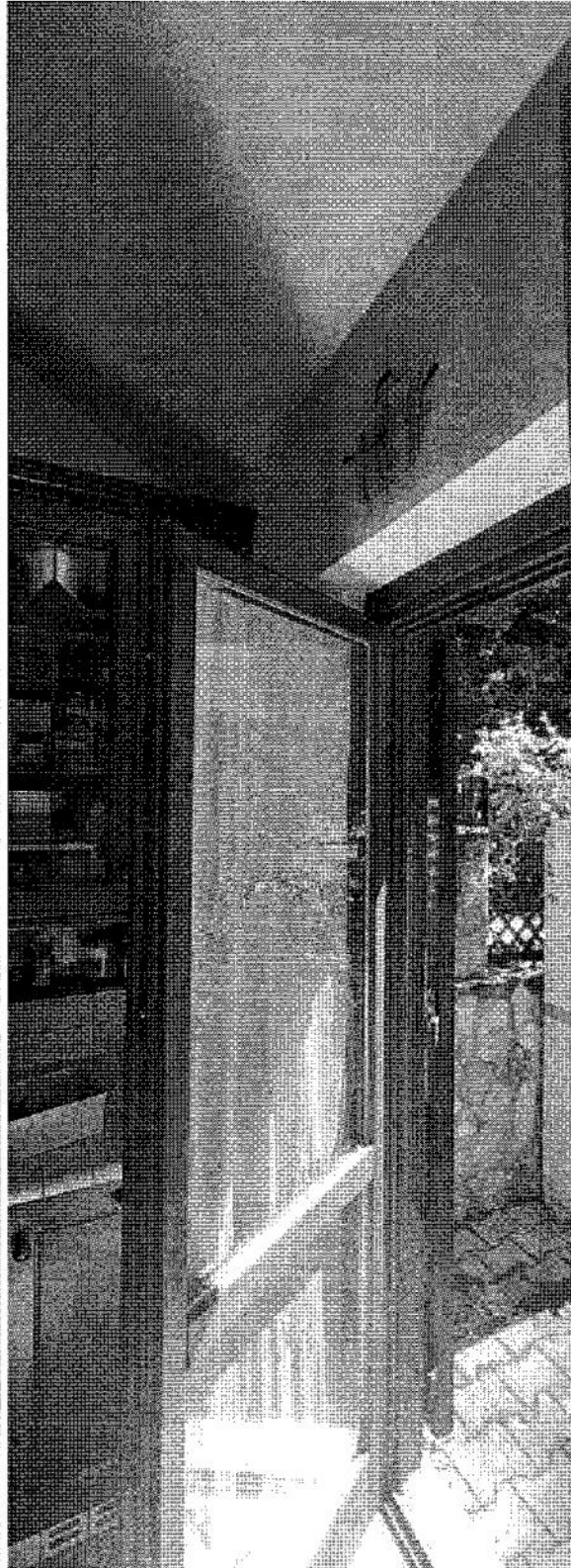
**PIANTA PIANO TERRA**  
**APPARTAMENTO (Sub. 12)**





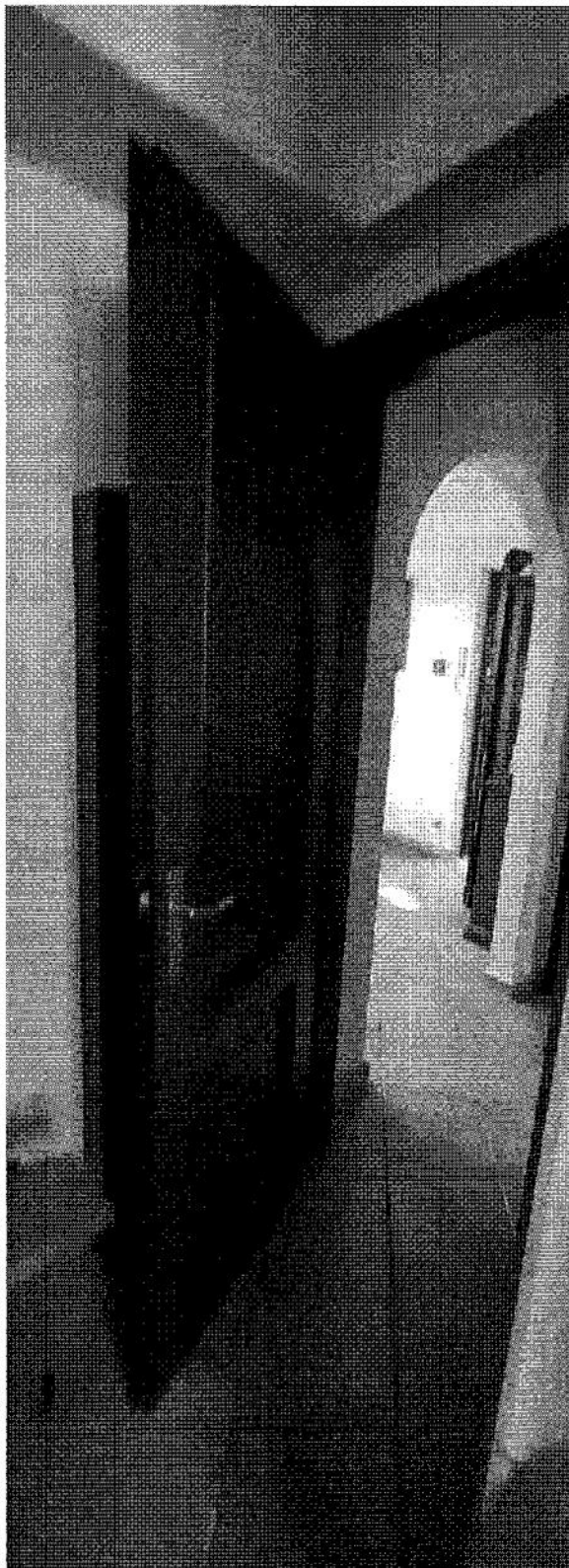


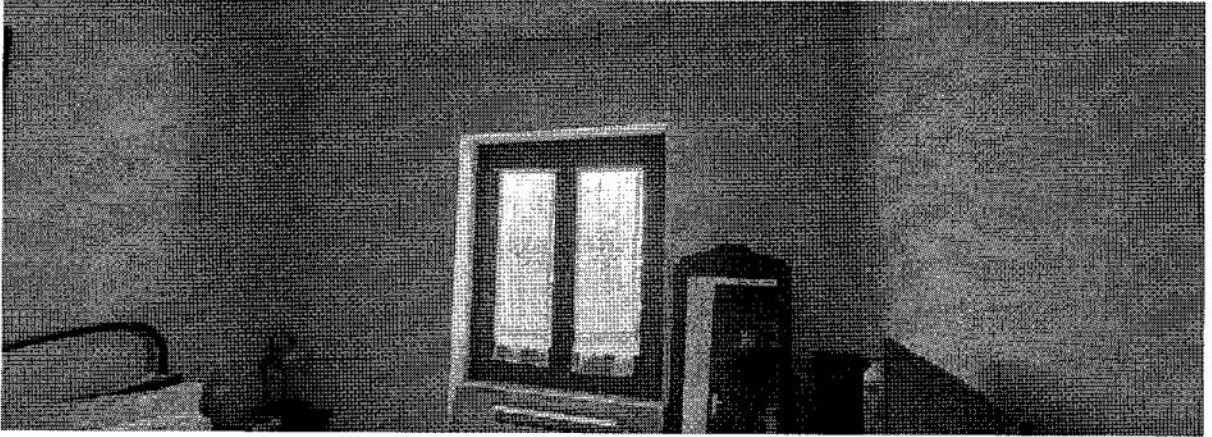
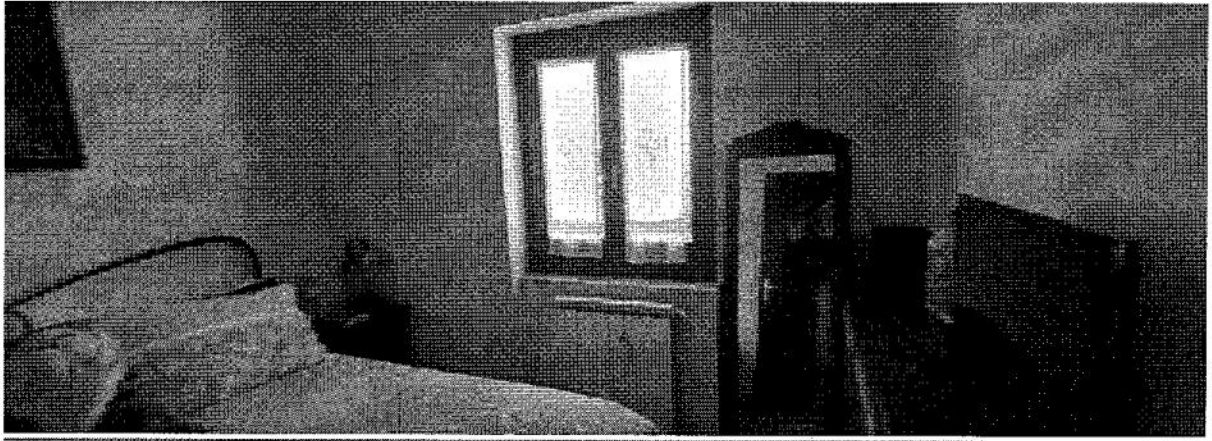
















### 2.3 – Accertamento di conformità urbanistica - edilizia e catastale

Dal sopralluogo e dal rilievo è emerso che le opere sono state realizzate così' come assentite dai titoli autorizzativi precedentemente indicati. Ne consegue che lo stato di fatto e' legittimo.

Conforme

Dal sopralluogo effettuato i beni oggetto di procedura esecutiva risultano conformi alle planimetrie catastali.

Conforme

In allegato 2.2 Altri titoli autorizzativi Comune - Genio Civile - Vigili del Fuoco

### Cap 3 – Stato di possesso

All'atto del sopralluogo, gli immobili identificati al Fg. 9 part. 91 sub 11/12 risultano locati alla sig.ra [REDACTED]

### Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

**IPOTECA VOLONTARIA N. 14228/2098 del 08/09/2009**

derivante da contratto a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 04/09/2009, rep. n. 150380/40314 - Capitale di euro 284. 778,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di euro 350.000,00

A favore: Banca Carime S.p.a. sede Cosenza C.F. 13336590156

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 3869/341 del 01/03/2012**

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Bari, rep. n. 58/2012 del 05/01/2012- Capitale di euro 220.000,00 - Ipoteca di euro 220.000,00

A favore: Banca Carime Spa sede Cosenza C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto Presso Avv Giorgio Costantino Bari Via Argiro 90)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 3965/217 del 27/02/2013**

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Bari, rep. n. 58/2012 del 17/09/2012- Capitale di euro 220.000,00 - Ipoteca di euro 220.000,00

A favore: Banca Carime Spa sede Cosenza C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto Presso Avv Giorgio Costantino Bari Via Argiro 90)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 10994/864 del 16/07/2014**

derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Firenze, rep. n. 2720 del 15/05/2014- Capitale di euro 27.565,47 - Ipoteca di euro 35.000,00

A favore: Banca Italease S.p.a. sede Milano C.F. 00846180156 (Domicilio ipotecario eletto Studio Negri- Clementi Via Bigli 2 Milano)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale, gravante sull'immobile in oggetto;

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale, gravante sull'immobile in oggetto;

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO N. 11143/8815 del 12/08/2015**

Tribunale di Foggia rep. n. 83/2015 del 30/07/2015

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 23656/19482 del 19/12/2023**

Unep C/o Il Tribunale di Sulmona rep. n. 4867 del 29/11/2023

A favore: Maior Spv S.r.l. sede Conegliano (Tv) C.F. 04951650268

Contro: [REDACTED]

per $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, gravante sull'immobile in oggetto;

#### **In allegato 4.1 - Ispezioni ipotecarie**

#### **Difformità catastali:**

Assenti

### **Cap 5 – Divisibilità degli immobili**

Il bene oggetto della stima non e' divisibile fisicamente .

Il bene oggetto di pignoramento pertanto dovra' essere venduto in un unico lotto.

### **Cap 6 – Valutazione complessiva degli immobili**

#### **6.1 – Criteri di stima**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

#### **Metodo e criterio di stima**

Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

#### **Parametro unitario di riferimento**

Il parametro unitario che adotteremo è il m<sup>2</sup> (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

#### **Valori medi di mercato**

Il valore medio di mercato dei beni analoghi o simili ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto, così come indicato nella tabella successiva.

#### **Parametri caratteristici e coefficienti correttivi**

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

1. Parametro zonale
2. Parametro costruttivo strutturale
3. Parametro costruttivo di finitura
4. Parametro costruttivo impiantistico
5. Parametro funzionale

## 6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro unitario si riferito alla superficie lorda commerciale, e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

### Stima secondo le indicazioni di mercato.

#### **Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici, utilizzando il criterio di calcolo del D.P.R. 138/98 per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari e dei coefficienti di ragguaglio.

Essendo l'immobile ad uso residenziale per la valutazione della superficie commerciale si applicano i parametri correttivi come dettato dalla norma UNI EN 15733/2011 che contiene i seguenti dettami tecnici:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) **la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) **le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).**

**Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

#### **a) vani principali e accessori diretti:**

**Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).**

**I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.**

**La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).**

**In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.**

#### **b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

#### **c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

**La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:**

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata


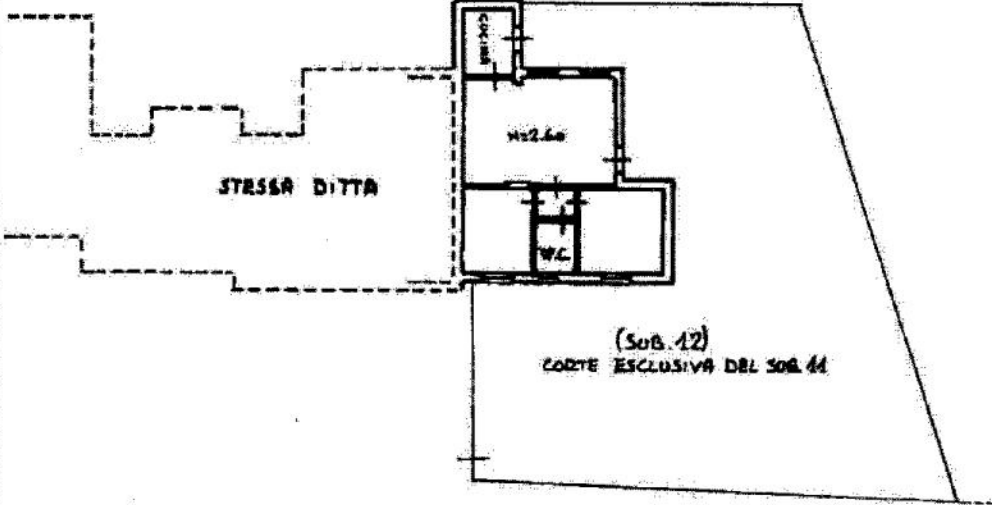

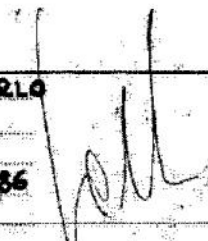
- a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

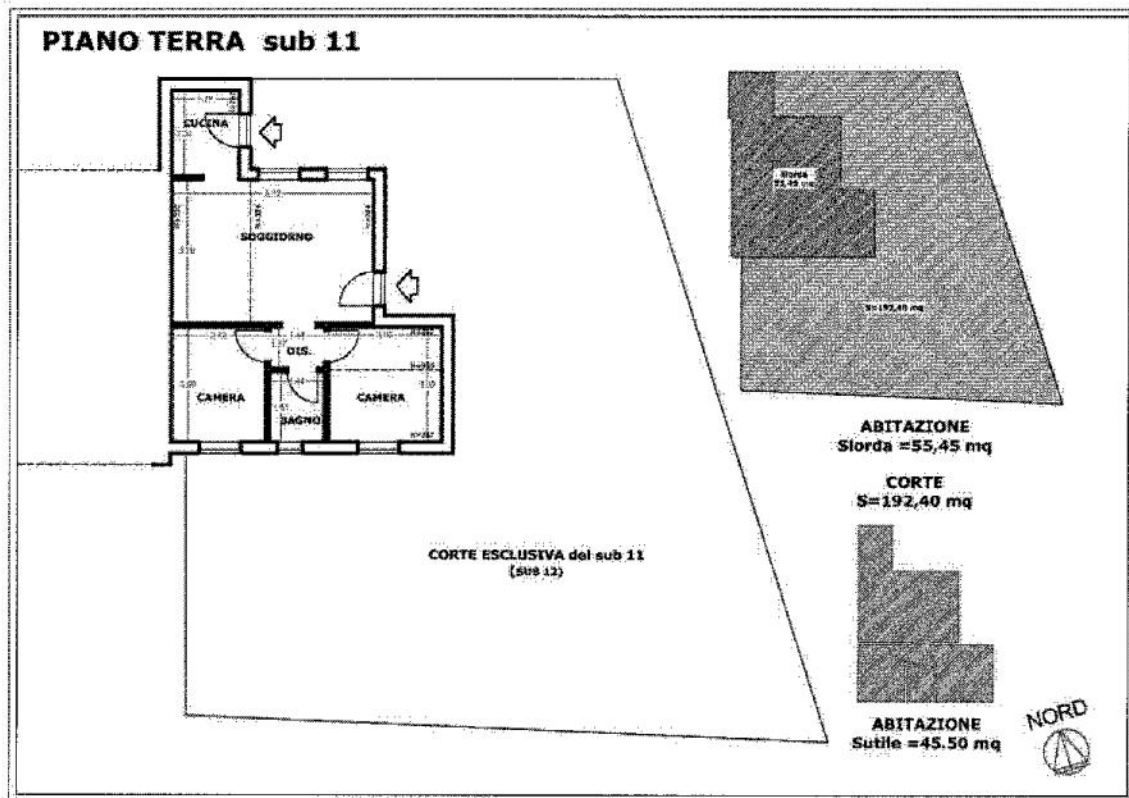


**Immobile n. 1 (ABITAZIONE)**

**PIANTA PIANO TERRA**

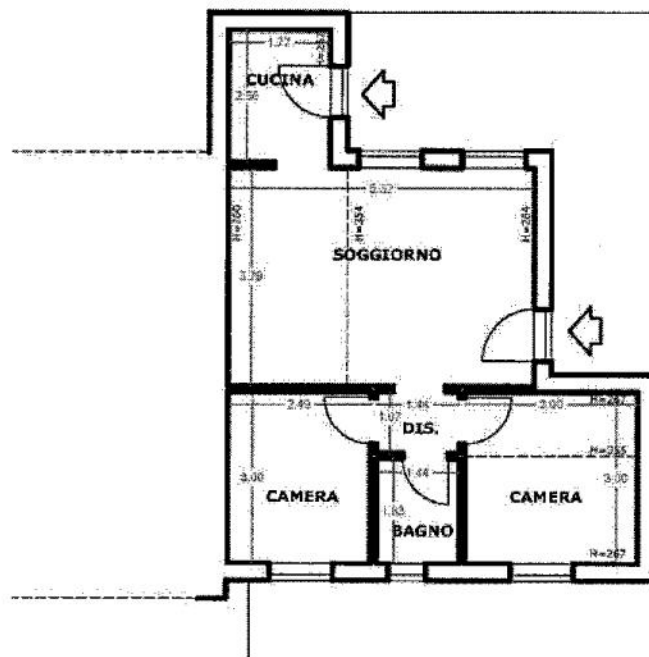
Data: 05/02/2024 - n. 1223317 - Richiedente: CTGGPF73B01F2058

MOD. ARS F. 119 - mod. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	345 28/01/2002	MOD. BN (CEU) I.P.I. 200
Planimetria di u.f.u. in Comune di <b>ALFEDENA</b> via <b>DEL LAGO</b> CIV.			
<p><b>PIANO TERRA</b></p> 			
CAPITOLO 91 - Situazione al 05/02/2024 - Comune di ALFEDENA (A187) - Foglio 9 - Particella 91 - Subalterno 12 - Uff. grafico VIA DEL LAGO - Alfedena (SR)			
ORIENTAMENTO <b>NORD</b> 		SCALA DI F. 200	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>GEOM. CARUSO CARLO</b> <small>(Taleo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data: 05/02/2024 - n. 1223317 - Richiedente: CTGGPF73B01F2058 Foglio: 91 - Sub. 12	Iscritto all'albo dei <b>GEOMETRI</b> <b>L. AQUILA 4586</b> data: 09/09/1998 - Firma stampata: A4(2)022177		



**Totale superficie lorda = Sup. lorda = 55,45 m<sup>2</sup>**

**PIANO TERRA sub 11**



## Tabella delle superfici ragguagliate immobile n. 1

Destinazione	Sup. lorda m <sup>2</sup>	Sup. lorda commerciale m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio
Abitazione	55,45	45.50	100 %
Corte	192,40	19.42	10%
	192.40- 55.45=136.95 mq	2.74	2%
<b>Superficie utile totale</b>		<b>67.66</b>	
<b>Superficie commerciale Totale</b>		<b>77.61</b>	

## Prezzi dell'Osservatorio del mercato immobiliare

20/06/24, 14:32

Geoplot

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Bancodati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: ALFEDENA

Posizione: Centrale - CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

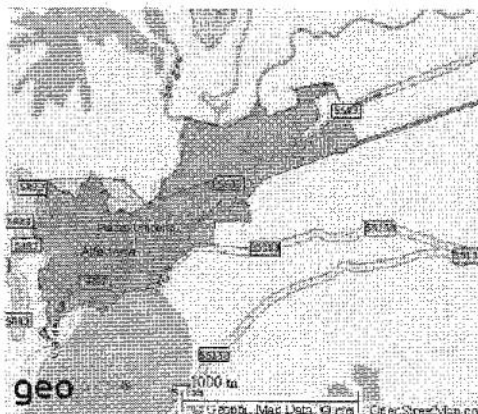
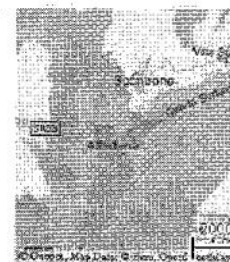
Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Poggio Picenze, Sant'Elia Fiumerese e Villa San'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Caprigliano e, in parte, Montoriole, dove è quotata la zona agraria urbana; in questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli sismi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	940	1400	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	1200	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	Normale	420	650	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	720	1000	L	2,8	4,2	L
Posti auto coperti	Normale	630	940	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	Normale	370	530	L	1,4	1,9	L
Villette Villini	Normale	1050	1500	L	2,9	4,3	L

Scopri

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni









L'unità immobiliare risulta arredato ed in buono stato ed e' attualmente data in locazione.  
L'unità, sprovvista di agibilità, necessita di rilascio/richiesta certificato di agibilità comportanti  
spese pari ad € 1.500,00 circa.  
Vanno decurtate somme pari ad € 6.390,00 per immobile indiviso.

Il valore di stima dell' immobile pignorato a base d'asta è pari a €. 34.715,00 euro  
(euro trentaquattromilasettecentoquindici/00) relativi al valore della quota di proprietà  
della sig.ra [REDACTED]

## **Allegati**

- 1.1 verbale di Immissione in possesso**
- 1.2 visure catastali e planimetrie catastali**
- 1.3 Schema del rilievo dello stato dei luoghi (abitazione )**
- 2.1 Titoli autorizzativi –Comune di Alfedena, Genio civile**
- 2.2 Richiesta agibilità e Agibilità**
- 2.3 Ispezioni ipotecarie**

L'esperto stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte  
più gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice  
dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Sulmona, 28/08/2024

**geom. Ciotti Giuseppe**

