

# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## RELAZIONE TECNICA PERITALE



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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



## 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 categoria Geometra con il n. 19, 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 25/07/2024.

Lo scrivente dopo giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- Identificazione dei beni comprensivi di confini e dati catastali;
- Sommaria 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;
- L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 6 febbraio 2025, in presenza del Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore, hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva nel Comune di Pratola Peligna in Via del Forno, n. 3 e 5, il sottoscritto provvedeva all'effettuazione del rilievo visivo, metrico e fotografico degli'immobili.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto della procedura è costituito da un'abitazione indipendente terra/cielo su quattro livelli in Via del Forno, n. 3, 5, nell'area urbana del centro di Pratola Peligna.





Immagine 1 – stralcio di mappa catastale (Pratola Peligna – foglio 5, particella 1759)

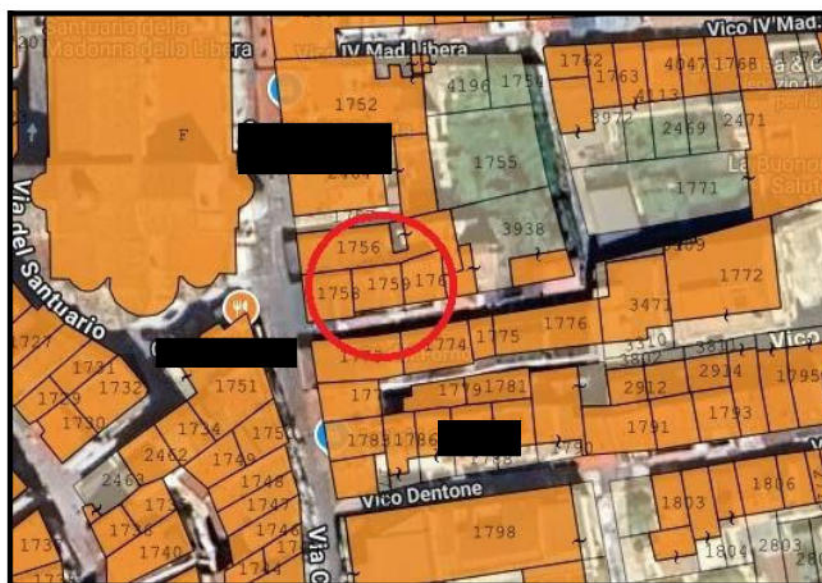


Immagine 2 – inquadratura corografica (fonte: Google Maps)

### LOTTO UNICO

L'unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Pratola Peligna al Foglio 5, Particella 1759, Via del Forno, n. 3 e 5; piano T-1-2-3-4; categoria A/6, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 175 m<sup>2</sup>, rendita € 244,80; intestato a [redacted] proprietario per 1/1.

Confina a nord con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.; a sud affaccio su strada pubblica; a est con altra u.i.u. L'accesso avviene direttamente su strada pubblica.



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

LOTTO UNICO

Trattasi di un'abitazione indipendente terra/cielo di quattro livelli fuori terra, composto da: piano terra > cucina, ripostiglio e ingresso; primo piano > soggiorno, ripostiglio, bagno e balcone; secondo piano > disimpegno, n. 2 camere da letto e balcone; terzo piano > disimpegno, camera da letto, bagno e balcone; quarto piano > terrazza.

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

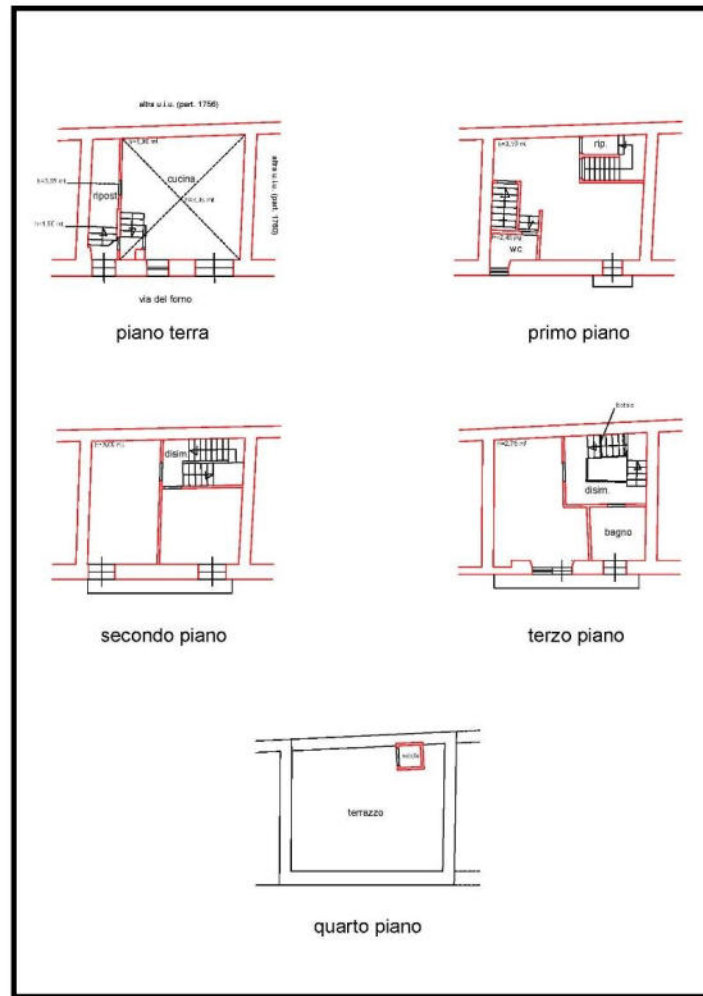
componente edilizia	tipologia	materiale	condizioni
<b>infissi interni</b>			
telaio	anta a battente	legno/alluminio	mediocre
specchiatura	unica	legno	mediocre
<b>pavimentazione interna</b>			
zona giorno	mattonelle	monocottura	sufficiente
zona notte	mattonelle	monocottura	sufficiente
servizi	piastrelle	ceramica	sufficiente
<b>rivestimenti interni</b>			
angolo cottura e bagno	piastrelle	ceramica	sufficiente
soggiorno	intonaco civile	base di calce	mediocre
camere da letto	intonaco civile	base di calce	mediocre
<b>impianti</b>			
gas cucina			
alimentazione	autonoma	metano	non attivo
distribuzione interna	esterno	---	---
<b>elettrico</b>			
tensione	220 V c.a.	---	---
distribuzione	linea sottotraccia	rame	non rilevabile
<b>idrico</b>			
adduzione	da rete	---	---
distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	
apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
<b>termico</b>			
produzione/alimentazione	caldaia a metano	---	Non attiva



L'immobile oggetto di stima ricade nel centro storico dell'abitato di Pratola Peligna, 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 di pietrame, non sono presenti quadri di dissesto e fessurativi, così come fenomeni di degrado.

LOTTO UNICO



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	168,00	X	1,00	=	168,00
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	25,00	X	0,30	=	7,50
Totale superficie m <sup>2</sup>					175,50
Totale superficie arrotondata					175,00



Il bene oggetto della procedura esecutiva sono nella disponibilità del Custode Giudiziario, Avv. Giulia Calore come da verbale delle operazioni peritali.

#### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (lotto unico)

Per le formalità si rimanda alla certificazione notarile (allegato 6) redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 16.10.2024 (già in atti della procedura), a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, la stessa è stata fatta propria dal sottoscritto successivamente ad una verifica dei dati riportati, che possono riassumersi in:

- ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria di L'Aquila in data 18.02.2014 ai numeri 173/2553 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, c.f. 00092420660;
- pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 15.10.2024 ai numeri 19265/16209 a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L., c.f. 05249530261.

#### FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI (lotto unico)

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

- ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria di L'Aquila in data 18.02.2014 ai numeri 173/2553 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, c.f. 00092420660;
- pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 15.10.2024 ai numeri 19265/16209 a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L., c.f. 05249530261.

#### PROVENIENZA VENTENNALE (lotto unico)

Per le formalità si rimanda alla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 16.10.2024 (già in atti della procedura), a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, lo scrivente riporta in ordine cronologico gli estremi degli atti di provenienza.

- Proprietario attuale: [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza della successione devoluta per legge di [REDACTED] del 23/11/2023, al n. 495043 volume 88888;
- Proprietario precedente: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza dell'atto di compravendita per Notaio Cesira Di Michele di Pratola Peligna del 18.03.1998 rep. 76031/25912;

Attualmente al catasto urbano il bene risulta ancora intestato a [REDACTED] per mancata voltura dell'atto di cessione delle quote per rogito del Notaio Mario Ferrara di Pozzuoli del 24.10.2003 rep. 8492.



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi del 1900, comunque già esistente alla data del 27/10/1939 come possibile riscontrare dalla scheda catastale del modello 5, reperito presso l'agenzia del territorio de L'Aquila, pertanto edificato prima della legge n. 1150 del 1942.

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, da una ricerca effettuata presso il catasto regionale degli attestati di prestazione energetica non ne risulta essere in possesso, da una sommaria stima effettuata dal CTU l'abitazione compete la **classe energetica G**, a cui corrisponde un indice EPI maggiore 210 kWh/m<sup>2</sup> annui, tale valutazione viene fornita al solo scopo informativo, 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 gennaio - marzo 2025.

### LOTTO UNICO

Il valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato quantificato come da calcolo scheda MCA (allegato 6) pari a: **€ 68.540,00** che corrisponde ad un valore unitario di 392,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Tali valori sono in linea sia con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) 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	€ 68.540,00
Riduzione valore 15%	<u>€ -10.281,00</u>
Valore del bene al netto delle riduzioni	<b>€ 58.259,00</b>

Il prezzo a base d'asta per il bene oggetto della procedura esecutiva, al netto delle decurtazioni sarà di **€ 58.000,00**.

#### DATI DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA

##### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su fabbricato urbano (abitazione indipendente) sito in Pratola Peligna (AQ) in Via del Forno n. 3 e 5, di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 175.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Pratola Peligna al Foglio 5, Particella 1759, Via del Forno, n. 3 e 5; piano T-1-2-3-4; categoria A/6, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 175 m<sup>2</sup>, rendita € 244,80; intestato a [REDACTED]; proprietario per 1/1.

Coerenze – l'appartamento confina a nord con altra u.i.u.; a ovest con altra u.i.u.; a sud affaccio su strada pubblica; a est con altra u.i.u. L'accesso avviene direttamente su strada pubblica.

Stato occupazionale dell'immobile – il bene risulta libero, comunque nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Conformità urbanistica edilizia – Il fabbricato è stato realizzato agli inizi del 1900, comunque già esistente alla data del 27/10/1939 come possibile riscontrare dalla scheda catastale del modello 5, pertanto edificato prima della legge n. 1150 del 1942.

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. 8 pagine dattiloscritte e di n. 7 allegati, il sottoscritto CTU ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alfedena 12 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Ezio Di Giulio



# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## 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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462





# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## ALLEGATO 2

Visura Storica 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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PRATOLA PELIGNA (Codice:H007)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di L'AQUILA Foglio: 5 Particella: 1759

<b>INTESTATO</b>	(1) Proprietà 1/1
------------------	-------------------

**Unità immobiliare dal 11/03/2025**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1759				A/6	3	6 vani	Totale: 175 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 168 m <sup>2</sup>	Euro 244,80	Variazione del 10/03/2025 Pratica n. AQ0023827 in atti dal 11/03/2025 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 23827.1/2025)
<b>Indirizzo</b>					VIA DEL FORNO n. 3-5 Piano T-1 - 2-3 - 4							
<b>Notifica</b>					Partita Mod.58 -							

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune H007 - Foglio 5 - Particella 1759

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1759				A/6	3	6 vani		Euro 244,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. AQ0332384 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 62453.1/2011)
<b>Indirizzo</b>					VIA DEL FORNO n. 3-5-1-2							

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58		-					
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1759				A/6	3	6 vani	L. 474.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VICOLO DEL FORNO n. 3-5-1-2									
Notifica		Partita		3355		Mod.58		-			

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	1759				A/6	3	6 vani	Euro 0,19 L. 372	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VICOLO DEL FORNO n. 3-5-1-2									
Notifica		Partita		3355		Mod.58		-			

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 08/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE del 08/10/2015 Sede A28 Registrazione Volume 88888 n. 495043 registrato in data 13/11/2023 - SUCCESIONE LEGITTIMA Voltura n. 24026.1/2024 - Pratica n. AQ0104092 in atti dal 23/10/2024				

#### Situazione degli intestati dal 18/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 08/10/2015	
2					(1) Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 08/10/2015	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2025

<b>DATI DERIVANTIDA</b>		Atto del 18/03/1998 Pubblico ufficiale DE MICHELE CESIRA Sede PRATOLA PELIGNA (AQ) Repertorio n. 8492 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4377.1/1998 in atti dal 26/11/1998	
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/03/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/03/1998
<b>DATI DERIVANTIDA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## 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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
L' Aquila**

Dichiarazione protocollo n. AQ0023827 del 10/03/2025

Comune di L'aquila

Via Del Forno

civ. 3-5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1759

Subalterno:

Compilata da:  
Di Giulio Ezio

Iscritto all'albo:  
Geometri

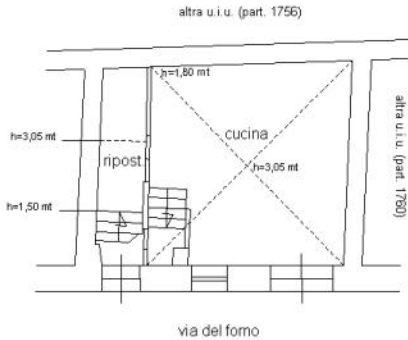
Prov. L' Aquila

N. 1707

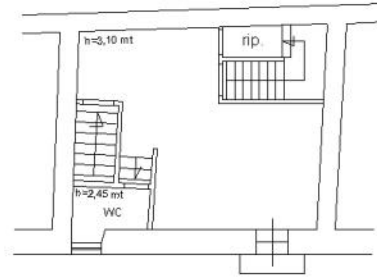
Planimetria

Scheda n. 1

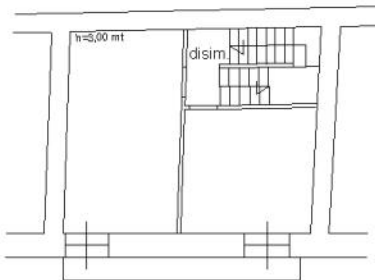
Scala 1:200



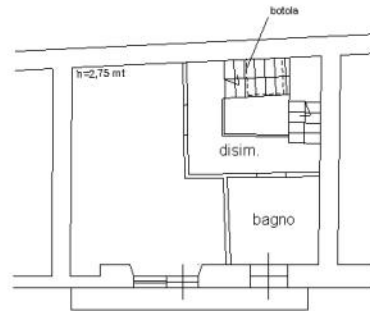
piano terra



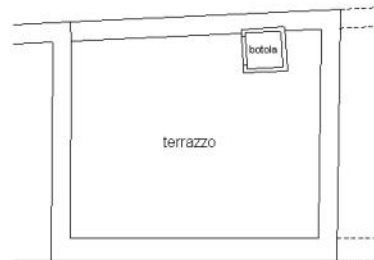
primo piano



secondo piano



terzo piano



quarto piano



Ultima planimetria in atti

# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/



Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## ALLEGATO 4

Planimetria di Rilievo



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. 19

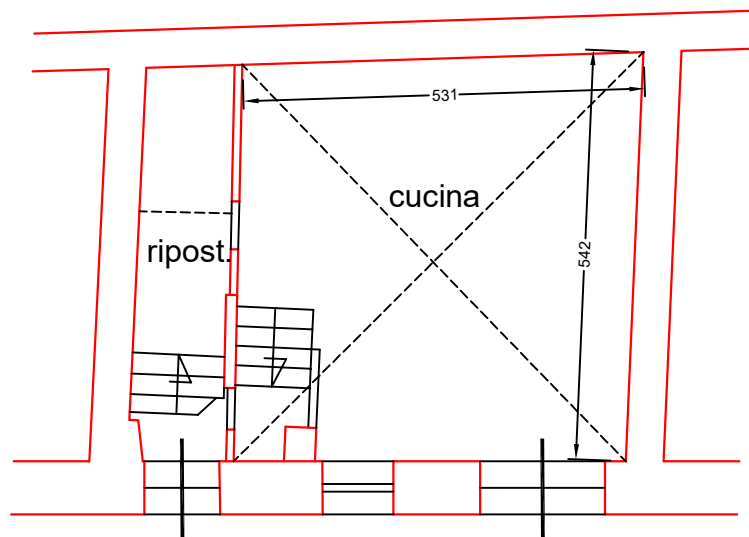
Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462

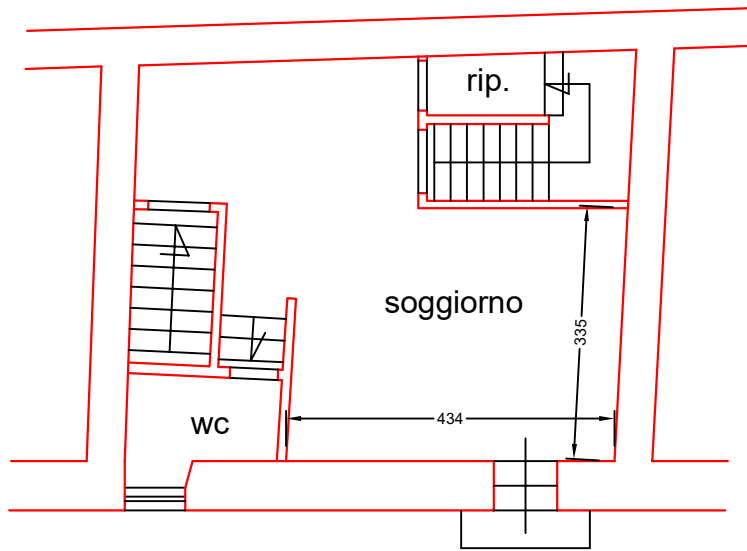




via del forno

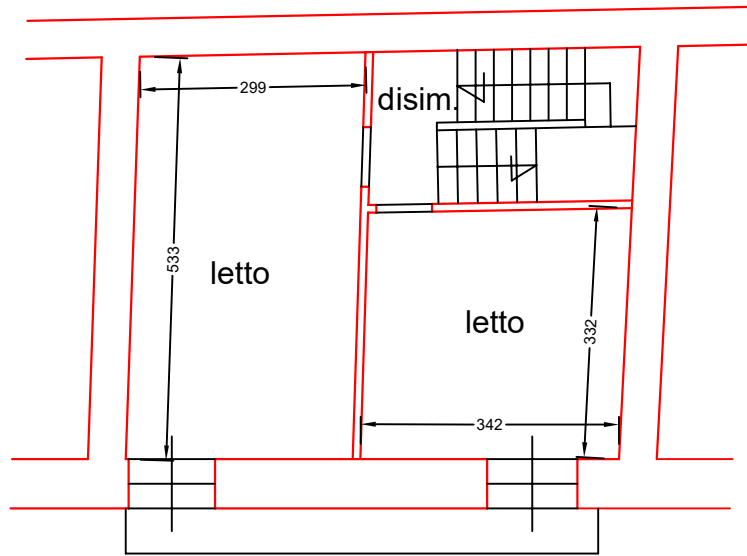
piano terra





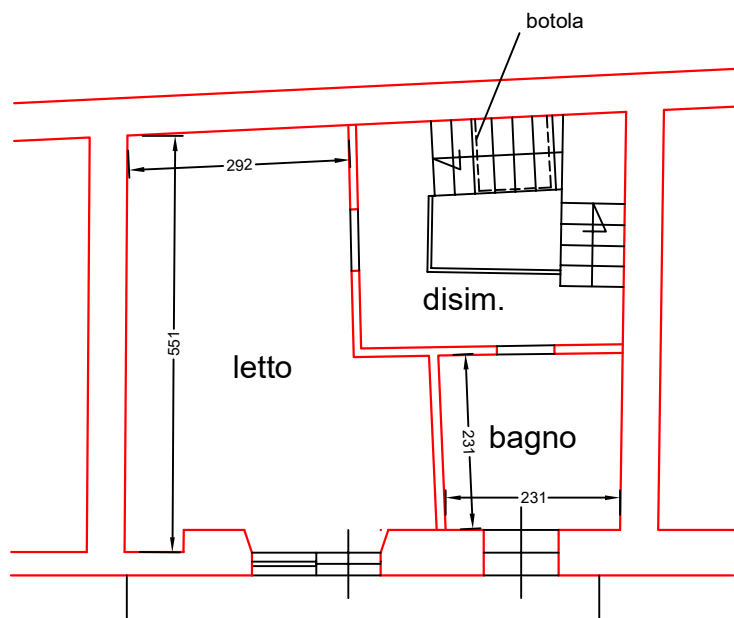
primo piano





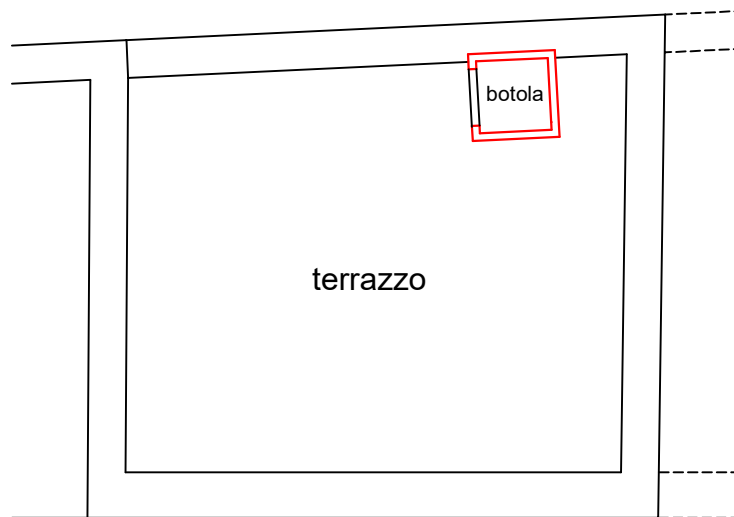
secondo piano





terzo piano





quarto piano



# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/ [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## ALLEGATO 5

Documentazione 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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_

39  
A

Mod. 1 (Catasto E.)

V. 312 1181  
(Numero progressivo per Comune o per Zona)



SCHEDA N. 552991

Una censuaria \_\_\_\_\_

# MINISTERO DELLE FINANZE

## DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

### ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO-LEGGE 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

#### DICHIARAZIONE di UNITÀ IMMOBILIARE URBANA ai sensi dell'art. 3 del R. Decreto-legge

COMUNE di Tratola Feligua (Provincia di Ascoli Picena)  
 Località (frazione, borgata, ecc.) \_\_\_\_\_  
 Via del forno  
 N. civici 5 Scala unica Piani 4 N. Interni \_\_\_\_\_  
 Destinazione (1) abitazione Genere della costruzione (2) in muratura

(Proprietari e titolari di altri diritti) \_\_\_\_\_



DITTA da inscrivere  
nel nuovo Catasto  
edilizio urbano (3)

comproprietari in parti uguali

Residenza del primo intestatario Tratola Feligua

Come pervenne il possesso (4) per compra vendita

→ La DICHIARAZIONE segue a pagina 2.

(1) Abitazione, ufficio, bottega, scuola, ospedale, ecc. — (2) In muratura, in legno, in cemento armato, in ferro, ecc. — (3) Di ciascuno dei proprietari e dei titolari di altri diritti deve indicarsi il cognome, il nome, la paternità, nonché la quota di proprietà, di uso, o di utilità. L'intestazione catastale deve farsi, secondo i casi, o: principale al proprietario che è in possesso dell'unità immobiliare e ne ha il godimento diretto o indiretto, ed in linea secondaria all'usufruttuario parziale; oppure: in linea principale al usufruttuario o possessore del dominio utile, ed in linea secondaria al possessore del dominio diretto; oppure: in linea principale all'usufruttuario ed usuario totale, ed in linea secondaria al titolare. — (4) Successione, donazione, divisione, compra-vendita, permuta, o costruzione.

A r U  
nuziale

La presente scheda è stata presentata in data 29.10.1979 XVIII

317



Scheda N. 1191  
 (progressivo identico a quello assegnato dall'Ufficio nella sezione mod. 1 (Cat. E. U.), 1° pag.)  
 Provincia di Asolo

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI Asolo  
 Comune di Porto Polignone

Mod. 5 (Catasto E. U.)  
 Zona censuaria 111000101

## ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il .....

CARATTERISTICHE (2): 1) Destinazione ed uso ..... 2) Genere della località ..... 3) Collegamento con servizi pubblici di trasporto ..... 4) Esposizione prevalente ..... 5) Epoca della costruzione ..... 6) Qualità delle strutture ..... 7) Stato di conservazione e manutenzione ..... 8) Grado di finimento ..... 9) Ampiezza media dei vani ..... 10) Richiesta sul mercato dei fitti ..... 11) Impianti ..... 12) Beni in comunione .....		CONSISTENZA PER VANI UTILI (3) a) Vani utili (4) ..... <u>Quattro</u> ..... b) Accessori diretti: ..... c) Accessori complementari: ..... d) Ragguaglio delle eccedenze di superficie ..... e) Da aggiungere per dipendenze: ..... f) Superficie complessiva * mq. .... g) Cubatura complessiva * mc. .... h) Da aggiungere per dipendenze: ..... i) Consistenza totale catastale ..... j) Consistenza arrotondata al mezzo vano ..... k) Consistenza arrotondata al mq. o al mc. ....		COLLEGAMENTO (5) Numero della partita ..... Sezione e Comune Catastrale ..... Foglio ..... Numero di mappa ..... Subalterno ..... Imponibile ..... Rendita Catastale .....		CATASTO VICENTE NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO 499 5430		ELEMENTI DEL CLASSAMENTO Categoria <u>A 6 III</u> Classe <u>definitiva</u> Consistenza Catastale <u>vani utili 6.05 metri quadri metri cubi</u> Consistenza totale catastale ..... Consistenza arrotondata al mq. o al mc. ....	
Note di voltura N. <u>41 del mod. 22</u>		VARIAZIONI D'INTEGRAZIONE: Ditta <u>di cui sopra viene confermata</u> <u>Te della</u>		Consistenza Catastale <u>5.87</u> Consistenza arrotondata al mezzo vano <u>6.86</u>		Consistenza Catastale <u>5.78</u> Consistenza arrotondata al mezzo vano <u>0.14</u>			

(1) Quella che figura nella scheda di dichiarazione mod. 1 (Cat. E. U.). (2) Per le indicazioni ed usi, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di destinazione, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di qualità delle strutture, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di stato di conservazione e manutenzione, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di grado di finimento, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di ampiezza media dei vani, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di richiesta sul mercato dei fitti, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di impianti, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di beni in comunione, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. (3) Per le indicazioni di consistenza, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di consistenza arrotondata al mezzo vano, indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. Per le indicazioni di consistenza arrotondata al mq. o al mc., indicare: per abitazione, ufficio, bottega, ecc. per uso padronale o d'affitto; per negozio, bottega, ecc. per uso terziario; per attività artigianale, commerciale, ecc. per attività terziaria; per attività agricola, ecc. per attività agricola. (4) Per il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, usare per - Sezione e Comune Catastrale, Foglio, Numero di mappa - gli stessi dati del Catasto vigente; le unità immobiliari saranno contraddistinte da numeri di mappa assicurati come particolari. Per i centri approvati di mappa, usare come numero principale quello progressivo assegnato dall'Ufficio alla corrispondente scheda di dichiarazione. Per i fabbricati non iscritti in Catasto in centri approvati di mappa, usare la indicazione - D - seguita dal numero progressivo assegnato dall'Ufficio alla corrispondente scheda di dichiarazione. (5) Vedi retro.

OSSERVAZIONI ED APPUNTI DEL TECNICO A SEGUITO DEL SOPRALUOGO

Eventuali variazioni nella Ditta dichiarata, riscontrate nel sopraluogo; ma non provate da documenti: ☐

*[Handwritten signature]*

(1) Le variazioni relative al Rione, Via, numero civico, piano, interno, verranno fatte con correzioni, direttamente nello specchio della DITTA DICHIARATA sulla prima fasciata del presente modello.

# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/



Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## ALLEGATO 6

Scheda Calcolo MCA (Market Comparison Approach)



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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462



Esecuzione Immobiliare	n. 48/2024	Tribunale di	SULMONA
Perito	Di Giulio Ezio	Iscr. Albo prof.	1707 Ordine Geometri L'Aquila

## MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - LOTTO UNICO

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	Foto	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia	L'Aquila	L'Aquila	L'Aquila			L'Aquila
Comune	Pratola Peligna	Pratola Peligna	Pratola Peligna			Pratola Peligna
Indirizzo	Via Carso	Via Tagliamento	Via Vittorio Veneto			Via del Forno
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Centrale	Centrale	Centrale			
Origine del dato	Sito Internet	Sito Internet	Sito Internet			
Fonte	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	<a href="http://www.casa.it">www.casa.it</a>			
* Data (mesi) (n)	0	2	0			
Descrizione	Nel suggestivo Borgo Medievale di Pratola Peligna, proponiamo in vendita un affascinante terratetto di 139 mq, situato in una zona ben servita dai principali servizi essenziali. Questa proprietà è suddivisa su tre livelli e offre un'ottima opportunità sia per famiglie che per investitori. Alfedena, nel centro del	Casa in vendita a Pratola Peligna in posizione strategica, a pochi passi dalla piazza principale e solo 1 km dal casello autostradale. L'immobile di 114 mq, completamente arredato, è così dislocato: al piano terra troviamo soggiorno con balcone, camino, cucina con ripostiglio e bagno finestrato;	Scopri questa affascinante casa indipendente cielo-terra, situata nel centro storico, un vero gioiello per chi ama la storia e la cultura. Con un ingresso che conduce a un comodo vano studio, questa proprietà offre un soggiorno/cucina accogliente dotato di un suggestivo camino, perfetto per momenti di convivialità e relax.			
Disponibilità						
Anno di costr./ristruttur.	-	-				
Qualità tipologica	Medio	Medio	Medio			Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio	Medio			Medio
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Medio			Medio
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Medio			Medio
Livello finiture						
* N° servizi igienici	2	2	3			2
* Livello piano (n)	0	1	1			0
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			Non presente
Efficienza energetica	G	G	G			G
Esposizione						
Luminosità						
Funzionalità						
Panoramicità						
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0
* Sup.commerciale (mq)	139	114	130			175
* Prezzo richiesto	€ 59 000	€ 48 000	€ 62 000			
Sconto (eventuale)	9,70%	9,70%	9,70%			
Prezzo scontato	€ 53 277	€ 43 344	€ 55 986			



## Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 53 277	€ 43 344	€ 55 986			
Data (mesi) (n)	0	2	0			
Sup. comm. (mqe.)	139	114	130			175
Dotazione impiantistica (n)	2	2	2			2
Servizi igienici (n)	2	2	3			2
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Livello Piano (n)	0	1	1			0
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	0	0	0			0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 380
----------------------------	--------	-------

Data	Riv. annua	1,00%
------	------------	-------

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 5 000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	20

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10 000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	20

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250
--------------------	---------------------	-------

Box / Posto auto	Valore	€ 12 000
------------------	--------	----------

## Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 44	€ 36	€ 47		
Sup. comm. (mqe.)	€ 383	€ 380	€ 431		
Dotazione impiantistica (n)	€ 3 333	€ 3 333	€ 3 333		
Servizi igienici (n)	€ 2 143	€ 2 143	€ 2 143		
Livello Piano (n)	€ 533	€ 438	€ 566		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 12 000	€ 12 000	€ 12 000		

## Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	€ 72	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 13 688	€ 23 193	€ 17 109		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	-€ 2 143		
Livello Piano (n)	€ 0	€ 438	€ 566		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		

Prezzi aggiustati finali	€ 66 965	€ 67 047	€ 71 518	0	0
--------------------------	----------	----------	----------	---	---

Peso dei comparabili	33%	33%	34%		
----------------------	-----	-----	-----	--	--

Massimo	€ 71 518
Minimo	€ 66 965

100%

<b>Valore del soggetto (€)</b>	<b>68 540</b>
--------------------------------	---------------

<b>divergenza</b>	<b>6,25%</b>
-------------------	--------------

<b>Valore di mercato unitario (€/mq)</b>	<b>392</b>
--	------------

Note

Data	02/05/25
------	----------



# TRIBUNALE DI SULMONA



Esecuzione Immobiliare n. 48/2024

BCC NPLS 2021 SRL c/



Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Giulia Calore

## ALLEGATO 7

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. 19

Valutatore Immobiliare Base/ Kiwa Cermet / n. 0217\_VI / scadenza certificato 19.07.2030

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

e-mail ezio.dg@tiscali.it

0864/87233 – 338/2128462









