

# TRIBUNALE DI SULMONA

**Esecuzione Immobiliare n. 43/25**  
**Giudice dell'esecuzione: Gop. dott. Luca Pelliccia**

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

## RELAZIONE DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Ing. Naida Di Nino**

Iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Milano al n. A 34655

Iscritta all'albo del Tribunale di Sulmona

Studio in Via Arnaldo Lucci, 1 Pratola Peligna (AQ)

email: [naida.dinino@gmail.com](mailto:naida.dinino@gmail.com)

**Custode Giudiziario: Avv. Nicola Colaiacovo**

Studio Via valle Madonna, 63 A1, Pratola Peligna (AQ)

email: [avv.nicolacolaiacovo@gmail.com](mailto:avv.nicolacolaiacovo@gmail.com)



## Premessa

La sottoscritta Ing. Naida Di Nino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. A 34655 e [REDACTED] I804C, in qualità di CTU incaricata in data 14.09.2025 dal Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 43/2025, Gop Dott. Luca Pelliccia, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile redige relazione di stima del bene sito in Via Amleto Contucci, n.ro civico 2 – Sulmona (AQ), di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

Come da disposizioni del giudice e ai sensi dell'art. 173-bis disp. Att. del Codice di procedura civile la relazione di stima dell'immobile tratterà i seguenti argomenti:

- 1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2. Sommara descrizione del bene;*
- 3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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;*
- 5. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene);*
- 9. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il giudice dell'esecuzione ha inoltre disposto che:

- qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;*



- sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con congruagli;
- fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

#### Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e della verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, in data 17 dicembre 2025 alle ore 17:00, la sottoscritta CTU ha svolto un primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali.

L'accesso al bene è avvenuto regolarmente, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Nicola Colaiacovo per mezzo del proprietario [REDACTED] che ne permetteva l'ingresso.

Durante le operazioni di sopralluogo veniva effettuata la presa visione dell'immobile, la verifica dello stato di conservazione, le misurazioni necessarie per il rilievo dello stesso ed il rilievo fotografico per illustrare la situazione degli spazi esterni e degli ambienti interni del bene oggetto di stima. Veniva redatto il verbale di accesso all'immobile, la parte presente non esponeva osservazioni, il verbale veniva sottoscritto da tutti i soggetti presenti.

La sottoscritta ha eseguito gli accessi, ai pubblici uffici del comune di Sulmona, del Genio Civile e dell'ATER dell'Aquila attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili oltre che all'Archivio di Stato di Sulmona e all'Archivio di Stato dell'Aquila recandosi direttamente in sede per la visione degli atti esistenti/disponibili, previa richiesta di prenotazione alla *Sala Studio*. Infine ha proceduto alla redazione di relazione di stima per ciò che attiene i compiti disposti dal Giudice e previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

#### **1. Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali**

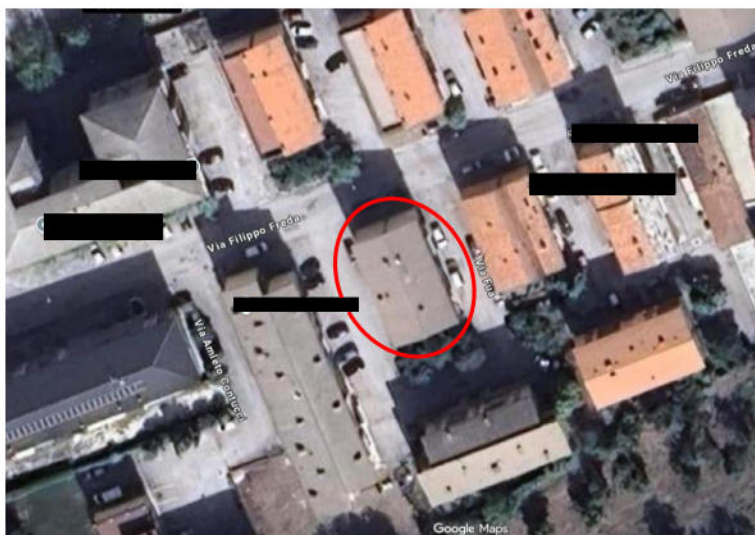
L'immobile oggetto di perizia è sito nel comune di Sulmona (AQ) all'interno di un fabbricato con accesso da Via Amleto Contucci, 2 (ex Via Filippo Freda), costituito da una unità abitativa al piano rialzato e un locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è distinta, al Catasto Fabbricati, con i seguenti estremi:

- foglio 48 particella 1963 subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie mq. 94 rendita € 387,34.



L'edificio comprende otto appartamenti, due per ogni piano su quattro livelli, e i locali cantina al piano seminterrato. Lo stesso confina a nord con Via Filippo Freda, ad est con Via Amleto Contucci, ad ovest con Via Giuseppe Testini e a sud con uno spazio a verde, L'immobile è esposto a nord, est e ovest, mentre a sud confina con un appartamento.



## 2. Sommara descrizione del bene

L'immobile fa parte di un fabbricato in c.a. realizzato alla fine degli anni '50 dall'I.A.C.P *Istituto Autonomo Case Popolari*, ubicato all'esterno delle porte del centro storico, in una zona semicentrale, limitrofa all' Ospedale Civile di Sulmona e vicina ai principali servizi al cittadino.

L'unità a piano rialzato è composta di tre vani oltre a servizio igienico e corridoio. La porta di accesso all'appartamento è di tipo blindata; entrando a sinistra la zona giorno cucina – soggiorno, a destra due camere da letto, il bagno si trova in posizione opposta alla porta di accesso. Tutti gli ambienti risultano dotati di finestra. L'immobile risulta completamente e recentemente ristrutturato, sia nella parte degli impianti che nelle finiture interne con pavimentazioni in gres e infissi doppi vetri. L'unità immobiliare risulta pertanto in buono stato di conservazione. Per quanto non espressamente dettagliato, si rimanda all'Allegato E - *Rapporto fotografico*.

### Calcolo Superfici Commerciali degli immobili oggetto di stima

Per la determinazione delle superfici si è fatto riferimento al rilievo eseguito durante il sopralluogo del 17.12.2025. L'immobile dispone di una superficie lorda a destinazione abitativa di 83,3 mq e di una superficie secondaria, del locale cantina, di 10,8 mq.

Per le unità a destinazione abitativa viene applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1, per il locale cantina, non collegato al vano principale, viene applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,2 (indicazione codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate – Borsino immobiliare).

Destinazione	Parametro	Valore Reale [mq]	Coefficiente [-]	Valore Equivalente [mq]
Abitazione	Superficie reale lorda	83,3	1,00	83,3
Locale cantina	Superficie reale lorda	10,8	0,2	2,2
				85,5





numero di registro generale 1124 e numero di registro particolare 102. Da **Istituto Autonomo Per Le Case Popolari Della Provincia Dell'aquila** con sede in L'aquila per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli:

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Sulmona** del **18 agosto 2025** repertorio n. **512** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di L'aquila in data 29 agosto 2025 al numero generale 17021 e al numero particolare 13977 **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su **NCEU Foglio 48 Particella 1963 Subalterno 1 sito nel comune di Sulmona (AQ).**

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento** atto **Notaio De Michele Cesira** del **30 dicembre 2011** repertorio n. **36746/16191** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di L'aquila in data 4 gennaio 2012 al numero generale 265 e al numero particolare 24 a favore di Banca Del Fucino-società Per Azioni con sede in Roma C.F. 00694710583, per capitale di € 92.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 184.000,00, durata 20 anni, **a carico di** [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, su **NCEU Foglio 48 Particella 1963 Subalterno 1 sito nel comune di Sulmona (AQ).**

**6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Accertamenti urbanistici

Formulata la richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sulmona, per l'immobile oggetto di stima e relativo terreno, il responsabile dichiarava l'impossibilità al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, indicava l'attuale destinazione urbanistica **Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 1** e dichiarava altresì l'assenza di usi civici - *..ai sensi della L.R. Abruzzo 47/22, art. 2 comma 6, vista la Verifica demaniale del Comune di Sulmona approvata dalla Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale n. DH31/215/usi civici del 03/04/2013 L.R.3/98, si comunica che le particelle oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica, non risultano gravate da usi civici..*

L'unità immobiliare in argomento fa parte di un fabbricato costruito su un'area ricompresa nella Zona Residenziale di Ristrutturazione di Tipo 1 come da PRG vigente nel Comune di Sulmona, ossia Zona B di espansione ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444, disciplinato dall'art. 27.

L'edificio è stato costruito secondo progetto approvato con Delibera di Giunta Comunale n.19 del 16.01.1958 a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del 10.01.1958, ossia in data antecedente a quella di approvazione del PRG Vigente. Per gli edifici già esistenti all'atto



dell'approvazione del PRG/V, in caso di interventi di ristrutturazione è ammesso un premio di superficie da utilizzare una tantum. Ai sensi dell'art. 3.27 Capo IV delle NTA del PRG vigente per i cui dettagli si rimanda, le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente collegate.

### Verifica conformità edilizia

Effettuato l'accesso agli atti al Comune di Sulmona, al Genio Civile dell'Aquila e all'ATER dell'Aquila, non risultavano alcune evidenze documentali.

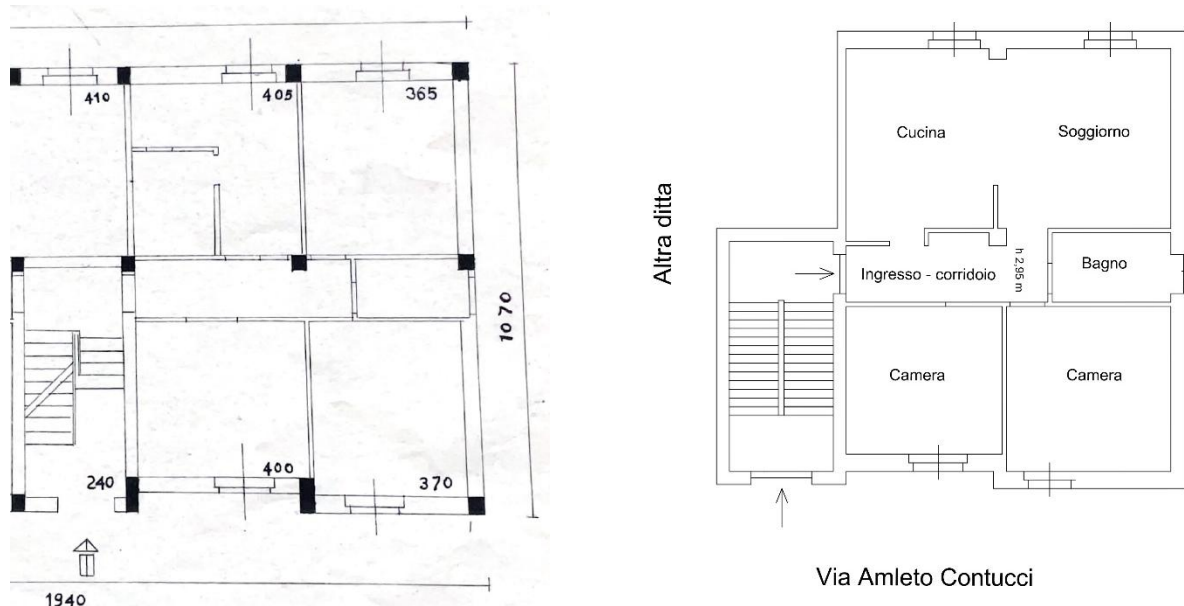
Veniva pertanto effettuato l'accesso agli atti presso l'Archivio di Stato di Sulmona e l'Archivio di Stato dell'Aquila, risultando: **il progetto del 01.07.1957** costituito da relazione tecnica elaborati grafici (piante prospetti e sezioni) progettuali tecnici ed economici, **approvato dal Provveditorato delle OO.PP. dell'Aquila con Decreto n. 10224 del 30.09.1957**, **altresì approvato con Delibera di Giunta Comunale n.19 del 16.01.1958** a seguito di **parere favorevole della Commissione Edilizia, verbale n. 262 del 10.01.1958**.

Agli atti dell'archivio di Stato risultava inoltre la documentazione relativa all'esecuzione dei lavori nonché **la relazione sullo Stato finale**. A conclusione dell'intervento veniva incaricato il Collaudatore Ing. Ubaldo Burani del collaudo dei lavori secondo le norme degli artt. 91 e segg del regolamento 25.05.1895, n.350 "R.D. 25 maggio 1895, n. 350 - Regolamento per la direzione, la contabilità e la collaudazione dei lavori dello Stato che sono nelle attribuzioni del Ministero dei lavori pubblici".

La documentazione relativa alla licenza d'uso/il certificato di agibilità non risultava tra gli atti analizzati; è possibile, come indicava il funzionario dell'Archivio di Stato, che tale documentazione sia andata persa a causa del recente evento sismico che ha colpito il territorio dell'aquilano.

Dall'analisi degli atti tecnici e amministrativi acquisiti **risulta la conformità edilizia per il locale cantina posto al piano seminterrato**, mentre **non risulta la conformità edilizia per l'unità abitativa posta al piano rialzato**, per diversa distribuzione interna della zona giorno cucina-soggiorno.

### Progetto Originario vs Planimetria stato di fatto



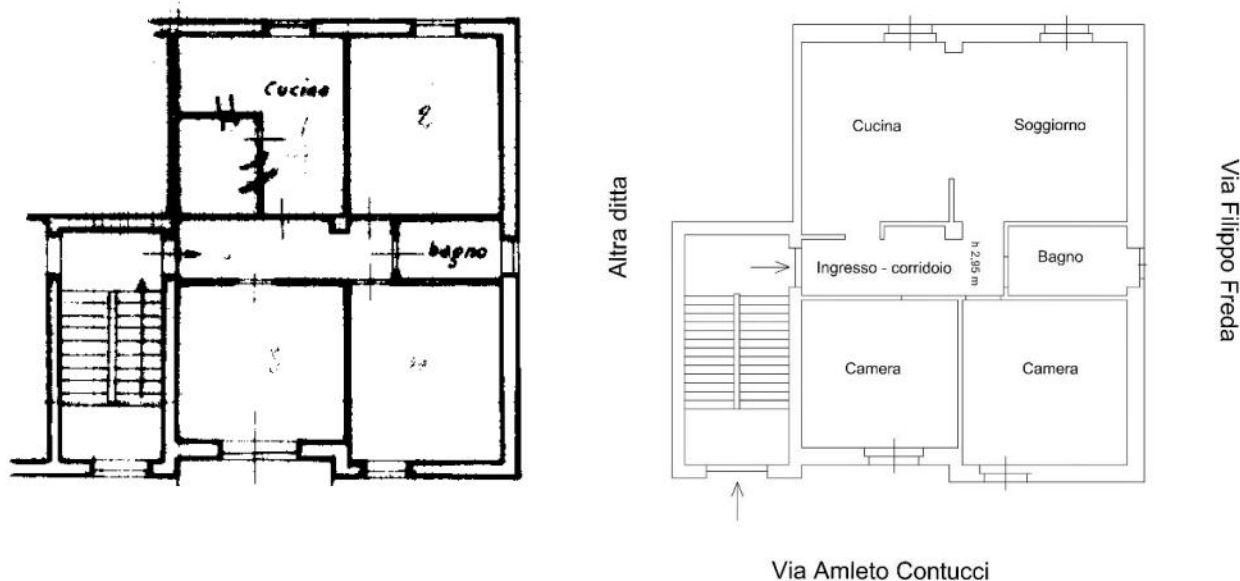
### Verifica conformità catastale

Sono stati acquisiti i dati catastali presso l'Agenzia delle Entrate divisione Territorio ufficio provinciale di L'Aquila, visure e planimetrie degli immobili oggetto di stima in data 12.12.2025:

- foglio 48 particella 1963 subalterno 1 categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani, piano S1-T, rendita € 387,34.

**Risulta la conformità catastale per il locale cantina posto al piano seminterrato, mentre non risulta la conformità catastale per l'unità abitativa posta al piano rialzato, per diversa distribuzione interna della zona giorno cucina-soggiorno.**

### Planimetria catastale vs Planimetria Stato di Fatto



**7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

L'opera abusiva descritta, relativa alla diversa distribuzione interna della zona giorno cucina-soggiorno, risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001. I costi per la redazione della pratica di regolarizzazione edilizia e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **euro 2.000,00** (duemila/00 euro). I costi per la redazione della pratica di regolarizzazione catastale sono quantificabili in **euro 1.000,00** (mille/00 euro).

Non risultano istanze di condono.



**8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene).**

Non sono presenti usi civici né altri vincoli pubblicistici.

**9. Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

L'immobile pignorato, inserito all'interno di un edificio, fa parte di un condominio costituito. In data 12.01.2026 l'amministratore di condominio forniva al custode giudiziario, Avv. Nicola Colaiacovo, le evidenze documentali relative alle spese condominiali e alla posizione dei versamenti del Sig. [REDACTED]

Le spese condominiali annuali, di gestione/manutenzione per l'anno 2025 risultano preventivate in € 390,90 (quota mensile di € 32,58 x 12 mensilità).

In data 29.3.2025 l'assemblea, in merito agli "*interventi di manutenzione al fabbricato*", deliberava a favore dell'installazione di un video citofono a servizio degli 8 appartamenti, con un impegno di spesa previsto di € 250,00 nonché a favore di un maggiore impegno del premio annuo relativo alla polizza assicurativa con un'incidenza media a famiglia di € 25,00.

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia sono pari ad € 650,37.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, da parte del condominio.

Infine il Giudice chiede che:

- ***qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, questo CTU lo riferisca tempestivamente per le necessarie autorizzazioni;***

Il bene risulta accatastato.

- ***sia valutata la possibilità di separare in natura il bene pignorato, ed eventualmente, rediga progetto divisionale con conguagli;***

Il bene oggetto di stima è un'unità abitativa, con un solo servizio igienico e cucina, pertanto non risulta separabile.

- ***fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.***

Non risulta esserci vendita limitata alle quote.



## Valutazione del bene

Il metodo di stima adottato è il metodo comparativo-sintetico che mette in relazione il bene da stimare con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conosce il valore di mercato o il prezzo di vendita o di acquisto. Sono stati acquisiti i dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), i dati dal Borsino Immobiliare, i dati sulle vendite di immobili siti nella stessa zona attraverso operatori del settore immobiliare.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi in considerazione i seguenti parametri: ubicazione e caratteristiche dell'immobile, attuali valori del mercato immobiliare, prezzi di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, stato di manutenzione dell'immobile.

Si riportano i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare, come estratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Sulmona, relativi all'anno 2025 – 1° semestre Fascia/Zona Semicentrale – Destinazione d'uso Residenziale – Abitazioni Civili.

Tenuto conto dello stato di manutenzione, di recente ristrutturazione su finiture impianti e infissi, si considera il valore massimo pari a 900 €/mq.

Provincia: L'AQUILA  
Comune: SULMONA  
Fascia/zona: Semicentrale/- ZONA DELIMITATA DA VIA CARSO,VIA PESCARA,VIA CIRCON.NE OCC.LE,VIA PATINI,VIA GARIZIA,VIA DALMAZIA I  
Codice di zona: C1  
Microzona catastale n.: 2  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	860	L
Autorimesse	NORMALE	340	510	L
Box	NORMALE	520	780	L
Posti auto coperti	NORMALE	440	660	L
Posti auto scoperti	NORMALE	310	460	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L

Si riportano i valori del Borsino immobiliare, per il quale viene preso a riferimento l'abitazione in stabili di fascia media, per il valore massimo di 509 €/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	Valore minimo Euro <b>430</b>	Valore medio Euro <b>528</b>	Valore massimo Euro <b>627</b>
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	Valore minimo Euro <b>349</b>	Valore medio Euro <b>429</b>	Valore massimo Euro <b>509</b>
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	Valore minimo Euro <b>308</b>	Valore medio Euro <b>382</b>	Valore massimo Euro <b>456</b>
 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro <b>349</b>	Valore medio Euro <b>459</b>	Valore massimo Euro <b>568</b>



La consultazione di alcuni intermediari immobiliari ha permesso di acquisire informazioni relative alla recente vendita di tre immobili, non ristrutturati, siti nella stessa zona, il cui importo risulta nel valore medio di 625 €/mq.

Sono stati inoltre presi a riferimento immobili simili per zona e/o per tipologia costruttiva - Fonte Agenzie immobiliari

Immobile	Ubicazione	Superficie [mq]	Prezzo richiesto [€]	Prezzo unitario [€/mq]
Comparabile 1	Via Filippo Freda	65 mq	€ 67.000	1.030 €/mq
Comparabile 2	Via Gorizia	63 mq	€ 65.000	1.032 €/mq
Comparabile 3	Piazzale Barbara Micarelli	68 mq	€ 75.000	1.103 €/mq
Comparabile 4	Via Montenero	125 mq	€ 160.000	1.280 €/mq
Comparabile 5	Via Montenero	146 mq	€ 128.000	877 €/mq
Comparabile 6	Via Filippo Freda	125 mq	€ 115.000	920 €/mq
Comparabile 7	Via Gran Sasso	50 mq	€ 58.000	1.160 €/mq
Comparabile 8	Viale Giovanni XXIII	86 mq	€ 83.000	965 €/mq
Comparabile 9	Via Circ.ne Occidentale	52 mq	€ 58.000	1.115 €/mq
Valore medio				1.054 €/mq

Tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, degli immobili attualmente in vendita simili per zona/stato di manutenzione, nonché di quelli venduti nella stessa zona ancorché non ristrutturati, è possibile attribuire all'immobile oggetto di stima, di recente ristrutturazione, **un valore di mercato pari a 975 €/mq. La superficie convenzionale per l'immobile a destinazione d'uso residenziale è pari a 85,5 mq.**

Tipologia immobile	Superficie convenzionale [mq]	Valore di mercato [€/mq]	Valore di mercato [€]
Appartamento	85,5 mq	975 €/mq	83.362,50 €

#### VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

€ 83.362,50

#### ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore di mercato ottenuto viene adeguato con riduzione tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Spese di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00
- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Spese condominiali da saldare € 650,37

#### PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale: € 80.362,50

Valore dell'immobile al netto delle spese condominiali da saldare: € 79.712,13

**PREZZO BASE D'ASTA: € 79.700**



ALLEGATI:

Allegato A – Nomina CTU

Allegato B – Verbale di accesso e sopralluogo

Allegato C – Documentazione catastale

Allegato D – Ispezione ipotecaria

Allegato E – Rapporto Fotografico

Allegato F – Documentazione Urbanistica

Allegato G – Parere favorevole Commissione Edilizia e Approvazione del Progetto

Allegato H – Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare, Annunci immobiliari

Allegato I – Spese condominiali

01 Febbraio 2026

Il CTU  
Ing. Naida Di Nino  
(f.to digitalmente)



# RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

**Esecuzione Immobiliare n. 43/2025**

**Giudice Gop dott. Luca Pelliccia**

**Promossa da:** [REDACTED]

[REDACTED] e per essa la mandataria IQERA ITALIA S.p.A. Via Adolfo Ravà, numero civico 75 cap. 00142 Roma (RM) - CF 07710101002

**Nei confronti di: Sig.** [REDACTED]

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano rialzato, oltre cantina sita al piano seminterrato, superficie convenzionale di 85,5 mq.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE: COMUNE DI SULMONA (AQ) – CATASTO FABBRICATI

**Appartamento Foglio 48 mappale 1963 sub 1**, cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, piano S1-T, Rendita € 387,34.

## UBICAZIONE

Via Amleto Contucci, n.ro civico 2 – Sulmona (AQ)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 79.700**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Nicola Colaiacovo, Studio Via Valle Madonna, 63 A1, Pratola Peligna (AQ), email: avv.nicolacolaiacovo@gmail.com



# RIEPILOGO BANDO D'ASTA - TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzione Immobiliare n. 43/2025

Giudice Gop dott. Luca Pelliccia

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

## IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo,  
oltre cantina, superficie convenzionale di 85,5 mq

## UBICAZIONE IMMOBILE

Via Amleto Contucci, n.ro civico 2 – Sulmona (AQ)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati Comune di Sulmona, Foglio 48 mappale 1963 sub 1,  
cat A/3, classe 4, vani 5, piano S1-T, Rendita € 387,34

## CONFINI

**Nord:** Via Filippo Freda; **Est:** Via Amleto Contucci; **Ovest:** Via Giovanni Testini; **Sud:** Spazio a verde.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 79.700**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Nicola Colaiacovo, Studio Via Valle Madonna, 63 A1, Pratola Peligna (AQ), email: avv.nicolacolaiacovo@gmail.com

## COMUNE DI SULMONA (AQ) – CATASTO FABBRICATI

Appartamento Foglio 48 mappale 1963 sub 1, cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, piano S1-T, Rendita € 387,34.

