




TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 30/2025 GROGU SPV SRL (e per essa INTRUM ITALY SPA), rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Farini di Pescara;

DEBITORE: 

 GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Luca Pelliccia; CUSTODE: avv. Valentina Puglielli; ESPERTO ESTIMATORE: ing. Giuseppe Accili.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Sulmona, 13 novembre 2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Giuseppe Accili



SOMMARIO

1.0.0. I fatti pregressi e i quesiti d’incarico.....	2
2.0.0. Termini e rinvio.....	3
3.0.0. Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
4.0.0. Risposta ai quesiti d’incarico.....	4
4.1.0. L’identificazione del bene.....	4
4.1.1. I dati catastali.....	6
4.1.2. I confini.....	7
4.1.3. La conformità catastale.....	7
4.1.4. La corrispondenza con il verbale di pignoramento.....	7
4.2.0. La descrizione del bene.....	7
4.2.1. La superficie commerciale.....	11
4.3.0. Le formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente.....	11
4.4.0. Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati dalla procedura.....	12
4.5.0. La regolarità urbanistica ed edilizia.....	13
4.5.1. La conformità.....	14
4.5.2. La dichiarazione di agibilità.....	15
4.5.3. L’attestato di prestazione energetica.....	15
4.5.4. Il certificato di destinazione urbanistica.....	15
4.6.0. Gli usi civici e gli altri vincoli pubblicistici.....	15
4.7.0. La stima.....	15
4.7.1. Il metodo e le fonti.....	15
4.7.2. Il più probabile valore di mercato.....	15
4.7.3. Il giudizio di comoda divisibilità.....	16
4.7.4. Il prezzo a base d’asta.....	16
4.7.5. Il progetto divisionale.....	17
4.7.6. Il bando di vendita.....	17
5.0.0. Conclusioni.....	17
ALLEGATI.....	19



TRIBUNALE DI SULMONAE.I. n. 30/2025 GROGU SPV SRL (e per essa INTRUM ITALY SPA) [REDACTED]
[REDACTED]**RELAZIONE TECNICA DI STIMA****1.0.0. I fatti pregressi e i quesiti d'incarico.**

Con provvedimento del 22/7/2025 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe, G.O.P. dott. Luca Pelliccia, nominava quale *esperto* il sottoscritto professionista, disponendo che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, avv. Valentina Puglielli, procedesse alla redazione di una relazione di stima da cui risultassero:

- 1) *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *l'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;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) *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;*
- 6) *l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

Disponeva, inoltre, che l'esperto, terminata la relazione, ne inviasse copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli avessero inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.



Disponeva, infine, che l'esperto dicesse se fosse possibile separare in natura il bene pignorato; redigesse il progetto divisionale con conguagli; fornisse apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote; depositasse l'elaborato peritale, firmato digitalmente, nel fascicolo telematico.

2.0.0. Termini e rinvio.

Il Giudice fissava, per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., l'udienza del 15/01/2026, ore 11:00, disponendo che l'esperto, terminata la relazione, ne inviasse copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima della suddetta udienza e, quindi, entro il 16/12/2025.

3.0.0. Svolgimento delle operazioni peritali.

L'esperto, verificata preliminarmente la documentazione nel fascicolo telematico, con particolare riferimento all'istanza di vendita e alla certificazione notarile, effettuate le visure catastali, accettato l'incarico, il 28/07/2025 inoltrava al Dirigente Ufficio Edilizia Privata Urbanistica – LL.PP. del Comune di Pescocostanzo la richiesta d'accesso agli atti per esaminare e fotocopiare la documentazione inerente alla pratica di cui è causa. Il 02/09/2025 effettuava un'ispezione presso l'ufficio comunale suddetto, dal quale otteneva la documentazione d'interesse; successivamente effettuava anche un'ispezione presso l'Ufficio del Genio Civile di Sulmona.

Il 09/09/2025 veniva effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione insieme al custode, avv. Valentina Puglielli, e alla presenza dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] occasione del quale, sulla scorta della planimetria catastale e dei grafici di progetto, allegati alla Licenza di costruzione, si esaminavano l'appartamento con misurazioni e foto, e le parti condominiali ispezionab [REDACTED] richiesta, comunicava il nome dell'amministratore condominiale e informava che l'appartamento è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; dichiarava, infine, di aver accettato l'eredità con beneficio d'inventario, alla morte della madre, avvenuta nel 2018, riservandosi di produrre la relativa documentazione al custode, il quale avrebbe provveduto, poi, a darne informativa all'esperto (Verb.n. 1, all. A1). Il 12/11/2025 il Custode faceva pervenire l'Opposizione all'esecuzione n. 30/2025 RG Esec. Imm.re del 30/09/2025 a firma de [REDACTED]



Terminato il sopralluogo, l'esperto effettuò un'ulteriore ispezione presso il Comune di Pescocostanzo.

Nei giorni successivi si esaminava il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune, le informazioni fornite dagli amministratori condominiali succedutesi nel tempo, e l'atto di provenienza dell'immobile.

Infine, s'effettuava un'indagine di mercato e si redigeva questa relazione, trasmessa poi, come da disposizione del G.E., alle parti costituite.

4.0.0. Risposta ai quesiti d'incarico.

4.1.0. L'identificazione del bene.

Il bene di cui è causa è parte del fabbricato sito a Pescocostanzo in Via San Vito (fig. 1).



1 – Il fabbricato di cui è parte l'u.i. in questione (da Google Earth).

Il fabbricato è distinto in catasto al fg. 34 particella 1349 (fig. 2).





2 – Estratto della mappa catastale foglio 34.

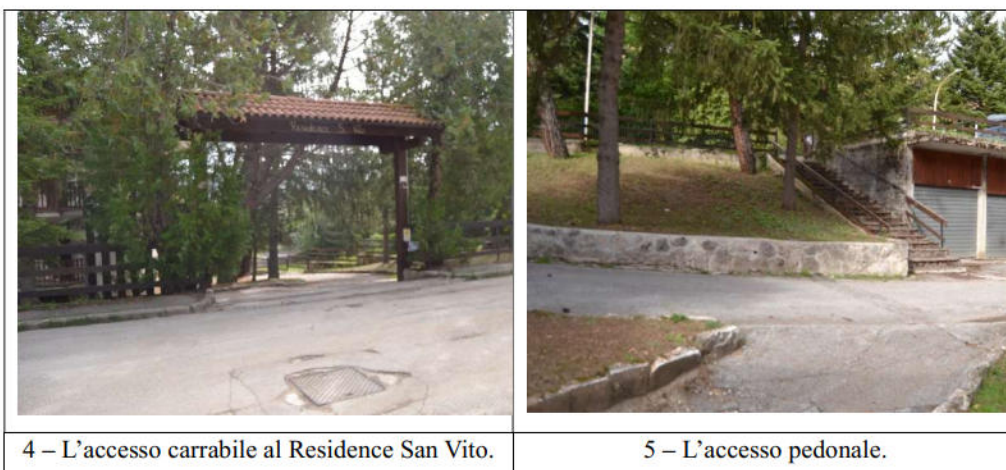
Si arriva al fabbricato dalla SS 84, percorrendo Via Napoli -parallela di Via dei Mastri Lombardi- e poi Via degli Altopiani (Via San Vito) [fig. 3].



3 – L'itinerario per arrivare al fabbricato.

Il “**Residence San Vito**” è costituito da 4 palazzine: A, B, C e D, delle quali quella in questione è la **palazzina A** (fig. 6), alla quale si arriva dalla strada comunale attraverso il passo carrabile (fig. 4) o anche pedonale (fig. 5).

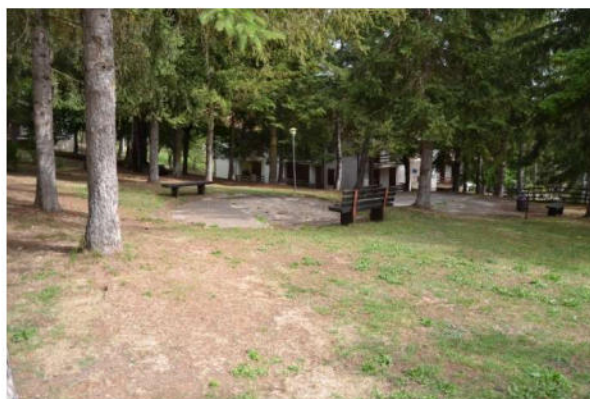




Al 1° piano, a destra entrando, c'è l'appartamento dell'esecutato (fig. 7).



Le palazzine del complesso immobiliare sono separate da ampi spazi verdi, attrezzati con panchine di legno.



8 – Gli spazi comuni tra le palazzine.

4.1.1. I dati catastali.

L'appartamento è distinto al Catasto fabbricati al Foglio 34 Particella 1349 Subalterno 11, Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani, Via San Vito Scala A Interno 9 Piano 1, Rendita € 322,79, Superficie totale 74 m² totale escluse



aree scoperte 68 m²; intestato catastale [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà 1/1 (all. B1).

4.1.2. I confini.

L'appartamento confina con il vano scala, il subalterno 10 dello stesso foglio e tre affacci sull'area condominiale.

4.1.3. La conformità catastale.

Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 52, **c'è conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'unità immobiliare** in questione.

4.1.4. La corrispondenza con il verbale di pignoramento.

Come si evince dall'*Istanza di vendita*, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare, con notifica in data 06.06.2025, in danno [REDACTED]

[REDACTED] Diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile sito [REDACTED] Comune di Pescocostanzo (AQ), alla Via San Vito, risultante dal N.C.E.U., al foglio 34 – particella 1349 – subalterno 11 - Cat. A/2 - vani 5, con estensione del pignoramento ad accessori, pertinenze, servitù attive, impianti e quant'altro.

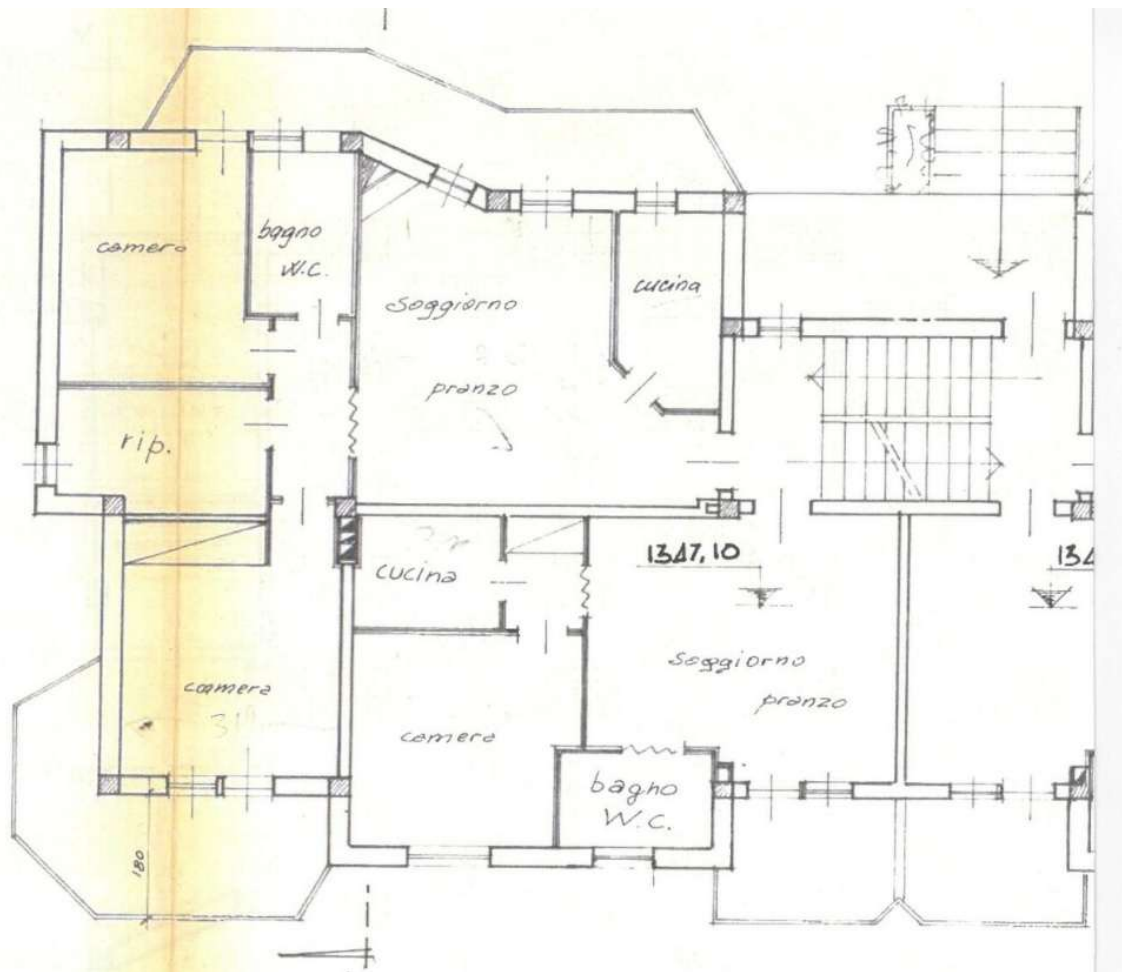
Nell'istanza di vendita del 25/06/2025 si chiede di *disporre la vendita degli immobili come descritti nel pignoramento immobiliare con i privilegi di legge, alle condizioni di legge.*

C'è, quindi, corrispondenza tra i dati del verbale di pignoramento immobili e quelli dell'istanza di vendita del 03/11/2022.

4.2.0. La descrizione del bene.

Il bene in questione è l'appartamento al 1° piano del fabbricato A innanzi detto, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio. Dal soggiorno e dalla camera di destra si accede a un lungo balcone, così come dalla camera di sinistra si accede ad un altro balcone (fig. 9)





9 – L'appartamento.

L'accesso all'interno del fabbricato avviene tramite un pianerottolo sollevato dal pavimento di 4 gradini e protetto da pensilina in legno con copertura di coppi (fig. 10). Le pareti del vano scala, che conduce all'appartamento al 1° piano, sono rivestite, per tutta l'altezza, da lamelle in legno (fig. 11).





Anche le pareti della cucina sono rivestite di lamelle in legno (fig. 12). I fornelli sono alimentati con gas in bombole (fig. 13).



Il soggiorno-pranzo è fornito di caminetto a legna con la parete finestrata e l'altra adiacente rivestite sempre in lamelle di legno (fig. 14).





14 – Il soggiorno-pranzo con il caminetto a legna.

Anche il bagno -dotato di lavabo, vaso, bidè e doccia- è rivestito in legno (fig. 15); l'acqua calda sanitaria è fornita dallo scaldacqua elettrico posizionato nel bagno (fig. 16), il quale è fornito anche di attacco per la lavatrice.



15 – Il bagno.

16 – Lo scaldacqua nel bagno.

Le camere sono semplicemente intonacate e tinteggiate (figg. 17 e 18); quella di sinistra è dotata di armadio a muro.



17 – La camera destra.

18 – La camera sinistra.

Entrambe le camere, come già innanzi detto, sono servite da balcone. Completa l'appartamento un piccolo, ma utile, ripostiglio posto tra le due camere.



L'alloggio è dotato degli usuali impianti tecnologici: elettrico, idrico e di scarico; l'impianto di riscaldamento, con radiatori in acciaio e valvole termostatiche, è centralizzato, così come quello TV; completa gli impianti quello citofonico con l'apparecchio posto all'ingresso (fig. 14 dx). Il pavimento è in mattonelle 30x30 cm; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno mono vetro.

4.2.1. La superficie commerciale.

La superficie commerciale, calcolata come indicato al successivo punto 4.7.1, è **di 70 mq.**

4.3.0. Le formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- quelle derivanti dai seguenti limiti all'attività edilizia (all. C1):
 - o Variante del P.R.G. giusta presa d'atto della Provincia di L'Aquila del 19/10/2018 prot. 26125, acquisita al prot. comunale n. 4277 del 23/10/2018;
 - o Regolamento Edilizio Comunale;
 - o Vincolo Paesistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004; Vincolo Piano Regionale Paesistico redatto ai sensi della legge n. 431 dell'08/08/1985 e art. 6 della L.R. n. 18 del 12/4/1983, approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141 del 21/03/1990;
 - o Zona sismica 1;
- quelle derivanti dal titolo originario di provenienza (all. D1) e, precisamente:
 - o all'acquirente spettano i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge e di regolamento di condominio, ivi compreso le tabelle millesimali e le planimetrie ad esso allegate e, in particolare, gli articoli 11 (cose di proprietà comune); 11 bis; 21 (obblighi e divieti). Tale regolamento di condominio trovasi depositato agli atti del notaio Pasquale Rozzi, giusta verbale in data 16 luglio 1976, registrato a Pescara il 21 detti al n. 3072. In relazione alle aree scoperte condominiali e alle previsioni di cui all'art. 11 bis – 4° comma del citato regolamento di condominio, alla parte acquirente viene attribuito il diritto all'uso anche della porzione di area scoperta prevista in detto comma, con



le relative conseguenze in ordine alla suddivisione delle spese condominiali;

- **l'onere di natura condominiale**, di cui all'art. 63 *Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie*:
 - o **debito residuo scaduto al 10/09/2025 di € 2.895,04** (all. F1)

Inoltre, non ci sono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene esecutato, oltre a quelli di cui al punto successivo 4.4.0.

4.4.0. Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati dalla procedura.

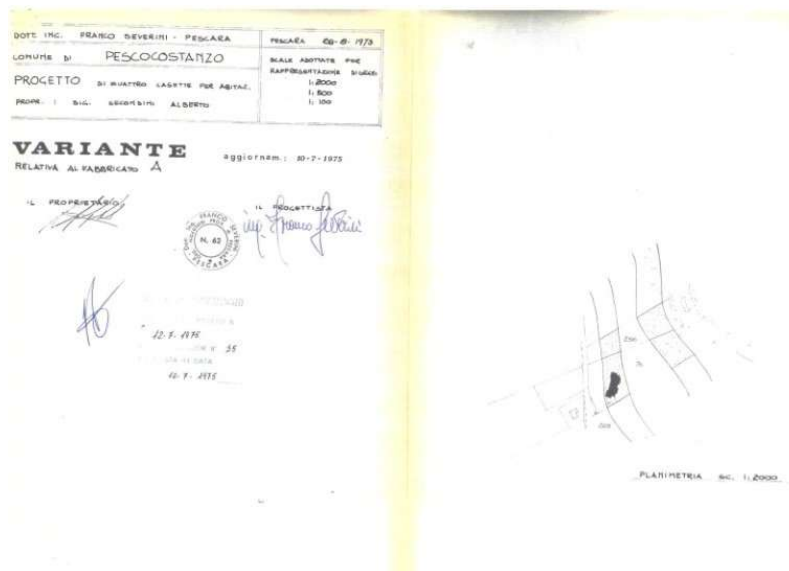
Come si evince dal *Certificato notarile* (all. E1), gravano sull'immobile, e resteranno a carico della procedura, le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale n. 665 del 27/05/2013 favore: BANCA TERCAS-CASSA DIRISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A. con sede in Teramo, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Antonio Lessiani Teramo Via D'annunzio 39) e contro [REDACTED] per Euro 1.020.000,00 di cui Euro 885.985,85 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Teramo, in data 14/05/2013 rep.902/2013;
- ipoteca giudiziale n. 1090 del 14/08/2013 favore: BANCA CARIPE SPA con sede in Pescara, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Antonio Marsilio Via Ravenna, 28 Pescara) e contro: [REDACTED] per Euro 351.000,00 di cui Euro 350.121,09 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Pescara, in data 08/07/2013 rep.2346;
- ipoteca giudiziale n. 2036 del 20/12/2024 favore: GROGU SPV SRL con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: C/o Avv. A. Farini Via V. Colonna N.23 Pescara) e contro [REDACTED] per Euro 348.333,94 di cui Euro 348.333,94 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Pescara, in data 04/12/2024 rep.3187;
- pignoramento Immobiliare n. 10073 del 19/06/2025 favore: GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: AVV. ANTONIO FARINI PESCARA) e contro [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Sulmona, in data 06/06/2025 rep.354.



4.5.0. La regolarità urbanistica ed edilizia.

L'appartamento in questione è parte del *Fabbricato A* del complesso immobiliare realizzato su *Variante* al “*Progetto di quattro casette per abitaz.*” (fig. 19),



19 – Estratto della “Variante relativa al Fabbricato A”.

approvata dal Comune il 12/7/1975, e per la quale è stata rilasciata la *Licenza di costruzione* n. 35 del 12/7/1975 (all. G1).

Come si evince dal Certificato di Collaudo statico, emesso il 31/7/1975 dall’ing. Baldo Cerasoli, iscritto all’Albo degli Ingegneri di Pescara al n. 16, “... *Il progetto di dette casette è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Pescocostanzo in data 1/10/1973 con licenza edilizia n. 77 in data 12/7/1973, la stessa Commissione Edilizia approvava, con licenze edilizie nn. 35-36-37-38, le varianti singole di ciascuna delle citate quattro casette, indicate stavolta in dette varianti come fabbricati A-B-C-D. Dette varianti riflettono unicamente modifiche ornamentali e posizionali, mentre nessuna variazione è stata apportata alle relative strutture in c.a. Gli atti progettuali delle strutture sono stati depositati presso l’Ufficio del Genio Civile de L’Aquila in data 10/7/74 ed assunti all’archivio con il n. 7153. La relazione a strutture ultimate è stata depositata presso l’Ufficio del Genio Civile de L’Aquila in data 10/7/75 ed assunta all’archivio con il n. 6617il... COLLAUDATORE CERTIFCA che le strutture portanti in conglomerato cementizio armato delle quattro casette ad uso civile abitazione ... sono collaudabili, come in effetti ... collauda ai sensi della legge 5/11/71 n. 1086 ...”.*



Per quanto riguarda, invece, l'aspetto sismico è da rilevare che la legge 25/11/1962, n. 1684 “Provvedimenti per l’edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche”, stabiliva, all’art. 2, comma 2, che le norme tecniche in essa previste trovavano applicazione nei Comuni in relazione al grado di sismicità, secondo due categorie indicate nell’elenco allegato, nel quale però il Comune di Pescocostanzo non era segnalato. Il Comune, quindi, non era soggetto alle prescrizioni della suddetta legge n. 1684/71.

La successiva legge 2/2/1974 n. 64 recante “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”, all’art. 1 stabiliva -e stabilisce ancora- che *“In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi che saranno fissate con successivi decreti del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l’interno ...”*, precisando all’art. 30 che *“Non sono tenuti al rispetto delle presenti norme, nelle zone sismiche di nuova classificazione, tutti coloro che abbiano iniziato una costruzione prima dell’entrata in vigore del provvedimento di classificazione purché la costruzione sia ultimata entro due anni dalla data del provvedimento stesso ...”*. Il Decreto Ministeriale 3/3/1975 “Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”, emanate in forza dell’art. 3, primo comma, della citata legge n. 64/1974, all’art. 2 specificava che *“Ai sensi dell’art. 32 della ripetuta legge 2 febbraio 1974, n. 64, dette norme entreranno in vigore trenta giorni dopo la pubblicazione del presente decreto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana”*. Il decreto è stato pubblicato l’8/4/1975 nel Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 93, e, quindi le norme sono entrate in vigore l’8/5/1975.

Gli atti progettuali delle strutture sono stati depositati presso l’Ufficio del Genio Civile de L’Aquila in data 10/7/74 e la relazione a strutture ultimate è stata depositata presso in data 10/7/75. Si evince, pertanto, che, ai sensi dell’art. 30 della legge n. 64/1974 per la costruzione del fabbricato in questione non si era tenuti al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

4.5.1. La conformità

Da quanto innanzi detto emerge che, il fabbricato è stato realizzato in base a regolare Licenza edilizia e nel rispetto delle norme tecniche sulle strutture portanti in c.a. vigenti. **Sussiste perciò regolarità edilizia e urbanistica del bene.**



4.5.2. La dichiarazione di agibilità.

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Pescocostanzo l'autorizzazione di abitabilità il 19/12/1975 (all. H1).

4.5.3. L'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento in questione, come da dichiarazione dell'esecutato, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (all. A1, verb. n. 1).

4.5.4. Il certificato di destinazione urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Pescocostanzo il 22/09/2025 prot. n. 0005749 (all. C1).

4.6.0. Gli usi civici e gli altri vincoli pubblicistici.

La particella non risulta gravata dal vincolo demaniale di uso civico, come da certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pescocostanzo, prot. n. 0005749 del 22/09/2025 (all. C1).

4.7.0. La stima.

4.7.1. Il metodo e le fonti.

Il metodo di stima adottato è quello *sintetico e comparativo*, consistente nel ricavare direttamente dal mercato una sequenza di valori noti, riferibili a beni assimilabili con quelli della stima perché in possesso di una serie di requisiti che consentono di considerarli omogenei. I valori di riferimento sono desunti dalle *quotazioni medie indicative* dell'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale-, *Borsino Immobiliare Bonifazi*, *Immobiliare.it*, e da indagini presso esperti locali. Il valore delle porzioni di fabbricato V è ottenuto moltiplicando il valore unitario V_u , desunto dall'indagine suddetta, per la superficie commerciale S_c :

$$V = S_c \times V_u,$$

ove la superficie commerciale $S_c = S_l \times C_i$.

La *superficie lorda* S_l , è valutata secondo l'Allegato C al D.P.R. 23/03/1998, n. 138 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

I coefficienti K_i , per tener conto della qualità, stato di manutenzione, livello di piano, incidenza della superficie dell'appartamento, incidenza dei servizi condominiali, ecc, sono assunti secondo valori suggeriti dall'esperienza, confortati da quelli della bibliografia specialistica del settore.

4.7.2. Il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato, calcolato nella tabella 1 seguente, è, in c.t.,



di € 114.100,00.

Tab. 1

STIMA DEL VALORE DI MERCATO											
INDICAZIONE	SUPERFICI [mq]					COEFF.				VALORE	
	SI parz	SI tot	C _i	Sc	Sctot	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Vu [€/mq]	V [€]
PIANO 1°											
-		68									
Sommano		68	1,00	68							
Area scoperta											
- 74-68		6									
Sommano		6	0,25	2							
Sommano				70							
Totale					70	0,63	1,00	1,10	1,10	2.153,00	114.065,62

COEFFICIENTI

k₁: tiene conto dell'età, qualità e stato di manutenzione;

k₂: tiene conto del livello di piano;

k₃: tiene conto dell'incidenza della superficie dell'appartamento;

k₄: tiene conto dell'incidenza dei servizi condominiali: parco;

4.7.3. Il giudizio di comoda divisibilità

Il bene appartiene per intero all'esecutato perciò non sussiste la necessità di “... una vendita limitata alle quote ...” e, quindi, **non è necessario dividerlo.**

La divisione sarebbe, comunque, impossibile da realizzare perché le quote - anche solo due- che ne deriverebbero, non avrebbero i requisiti igienico-sanitari prescritti dal D.M. 5/7/1975.

4.7.4. Il prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta è di € 97.000,00, come si evince dalla seguente tabella 2:

Tab. 2

PREZZO A BASE D'ASTA		
INDICAZIONE	VALORE [€]	
	parziale	totale
Valore di mercato	114.065,62	
- Regolarizzazione urbanistica	0,00	
- Regolarizzazione catastale	0,00	
Sommano	114.065,62	114.065,62
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia per vizi, all'assenza dell'A.P.E., ecc.: 15%		-17.109,84
Arrotondamento		44,23
Totale		97.000,00



4.7.5. Il progetto divisionale.

Per i motivi esposti al precedente punto 4.7.3, **non è necessario redigere il progetto divisionale.**

4.7.6. Il bando di vendita.

La dizione da riportare nel bando di vendita potrebbe essere la seguente:

appartamento al piano 1° del fabbricato del Residence San Vito a Pescocostanzo (AQ), costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, e due ampi balconi; provvisto di certificato di abitabilità, ma sprovvisto di A.P.E.; superficie commerciale 70 mq.

5.0.0. Conclusioni.

Le risultanze di questo elaborato possono così sintetizzarsi:

- il bene in questione è l'appartamento al 1° piano della palazzina A del "Residence San Vito", sito in Via San Vito a Pescocostanzo (AQ);
- il bene è distinto al Catasto fabbricati al Foglio 34 Particella 1349 Subalterno 11, Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani, Via San Vito Scala A Interno 9 Piano 1, Rendita € 322,79, Superficie totale 74 m² totale escluse aree scoperte 68 m²;
- l'appartamento confina con il vano scala, il subalterno 10 dello stesso foglio e tre affacci sull'area condominiale;
- ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 52, c'è conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'unità immobiliare;
- c'è corrispondenza tra i dati del verbale di pignoramento immobili e quelli dell'istanza di vendita del 03/11/2022;
- la superficie commerciale è di 70 mq;
- resteranno a carico dell'acquirente, tra gli altri, l'onere di natura condominiale del debito residuo scaduto al 10/09/2025 di € 2.895,05;
- sussiste regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Pescocostanzo l'autorizzazione di abitabilità il 19/12/1975;
- l'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Pescocostanzo il 22/09/2025 prot. n. 0005749;



- la particella non risulta gravata dal vincolo demaniale di uso civico;
- il più probabile valore di mercato è, in c.t. di € 114.100,00;
- il bene appartiene per intero all'esecutato perciò non è necessario dividerlo e, comunque la divisione sarebbe impossibile da realizzare;
- il prezzo a base d'asta è di € 97.000,00;
- non è necessario redigere il progetto divisionale;
- la dizione da riportare nel bando di vendita potrebbe essere la seguente: appartamento al piano 1° del fabbricato del Residence San Vito a Pescocostanzo (AQ), costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, e due ampi balconi; provvisto di certificato di abitabilità, ma sprovvisto di A.P.E.; superficie commerciale 70 mq.

Sulmona, 13 novembre 2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Giuseppe Accili



ALLEGATI

- A1 Verbale n. 1;
- B1 Visura catastale;
- B2 Planimetria catastale;
- C1 CDU;
- D1 Titolo di provenienza del bene;
- E1 Estratto Certificato notarile;
- F1 Onere condominiale;
- G1 Licenza di costruzione n. 35/1975;
- H1 Autorizzazione di abitabilità.

