
TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

GUBER BANCA S.p.a.
(Procuratrice speciale di GAIA SPV S.r.l.)

Contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 15/2024 R.G.

Giudice Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Francesco CANTELMÌ

RELAZIONE INTEGRATIVA

(DISPOSTA IN UDIENZA DEL 06.02.2025)

C.T.U. Dott. Arch. Raffaello LERZA

C.F. LRZ RFL 51T16I804J - P.I. 00644330664

Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di L'Aquila al n°. 90

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Sulmona al n°. 8 dal 29.07.2022

Studio in Corso Ovidio n. 52 - 67039 - S U L M O N A (AQ) Telefono e Fax 0864 / 773345 Celi. 349 1232892

e-mail: raffaellolerza@gmail.com

pec: raffaello.lerza@archiworldpec.it

PREMESSA

Con Decreto Ingiuntivo N. 82/2022 emesso dal Tribunale di Sulmona il 02/05/2022, munito di formula esecutiva il 05/05/2022 e notificato in data 11/05/2022, Atto di Precetto notificato il 25/03/2024 e pignoramento immobiliare notificato in data 26/04/2024 trascritto a L'Aquila in data 06/06/2024 ai numeri 11298/9578, la parte procedente GUBER BANCA S.p.a. con sede legale in Via Corfù n. 102, 25124 Brescia, P.I./C.F.: 03140600176, Email: info@guber.it e PEC: guber@legalmail.it, quale Procuratrice Speciale di GAIA SPV S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avv. Massimiliano ZITTI con studio in Cappelle dei Marsi (AQ) 67068 in Via Napoli n. 2, Tel. e Fax 0863/455154 Email: studiolegalezitti@hotmail.it e PEC: studiolegalezitti@pec.it, Partita Iva 01745420669 – c.f. ZTTMSM75M19L025Z, richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED]

ubicati in Comune di Sulmona (AQ) in Via Badia – Fonte d'Amore snc. in Catasto Fabbricati al Foglio n. 12 Particella n. 559 sub. 7, *Categoria D/8 (fabbricati costruiti o riadattati in modo da poter rispondere alle necessità specifiche di un'attività commerciale).*

Accedendo a tale richiesta, la S. V. III. ma ha nominato in data 18/07/2024 quale esperto il sottoscritto Arch. Raffaello Lerza che, accettato l'incarico conferito, prestato giuramento di rito in data 22/07/2024, accolti i quesiti, eseguito il sopralluogo, avendo acquisito tutti gli elementi necessari per poter rispondere compiutamente ai quesiti posti, trasmetteva con deposito telematico la C.T.U. richiesta in data 03.02.2025, con tardività rispetto alla data fissata.

Tale ritardo è stato causato dalla tardiva comunicazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, di dati indispensabili per la completezza della Relazione di Stima.

Infatti come risulta dagli atti allegati alla C.T.U. depositata, la richiesta di accesso agli atti veniva inviata con pec. del 28.08.2024 Prot. n. 45323 e solo dopo oltre cinque mesi (solo due giorni prima del deposito), in data 31.01.2025 con Prot. n. 6955, si otteneva quanto richiesto.

Nella udienza del 06.02.2025, rilevata la tardività del deposito della relazione di stima, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ha rinviato all'udienza del 03.04.2025 disponendo che il " ... il CTU nominato provveda ad effettuare un calcolo sulla congruità del canone d'affitto ... "

Pertanto il CTU provvede a rispondere a tale quesito.

Bisogna precisare che gli immobili oggetto di valutazione e di vendita sono costituiti da due distinti fabbricati, entrambi destinati a ristoranti; infatti dal sopralluogo effettuato si è constatato che ambedue i fabbricati sono provvisti di idonei servizi igienici, autonome cucine complete da attrezzature a norma e funzionanti e con sale regolarmente fornite di tavoli sedie e di tutto quanto necessario per poter svolgere autonomamente servizio di ristorazione.

Come già descritto nella relazione iniziale, l'intero compendio immobiliare è occupato ed utilizzato dalla [REDACTED] con amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED]

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRITTO ALL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N 8 ▪

[REDACTED] in forza di contratto di affitto di azienda del 20/09/2022 registrato in Castel di Sangro il 05/10/2022 al numero 981, serie 1T e depositato presso la CCIAA di L'Aquila in data 06/10/2020 al n.44652, allegato alla relazione di primo accesso del custode giudiziario.

Ad integrazione di tale relazione del 03/09/2024 il Custode Giudiziario Avv. Francesco CANTELMINI in data 11 febbraio 2025 comunicava che" ... [REDACTED]

[REDACTED] quale amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] ha fornito al sottoscritto contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 17/06/2022, registrato in Castel di Sangro in data 18/07/ 2022 al n.212 serie 3T, con cui la società [REDACTED] in per- sona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] [REDACTED] como- dataria dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva im- mobiliare, ha affittato il compendio pignorato alla società [REDACTED] per un canone mensile di € 854,00 comprensivo di IVA."

CRITERIO DI STIMA DI CANONE DI AFFITTO

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di locazione mensile è di tipo sintetico comparativo, che mette in relazione il bene con gli altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

A tal fine, è stata svolta una approfondita indagine di mercato mediante contatto diretto con agenti immobiliari e annunci su siti internet specializzati, i cui risultati sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare (OMI).

Il parametro unitario di riferimento è il metro quadro di superficie netta.

Il valore medio di mercato, desunto dai prezzi riscontrabili in locazioni di beni aventi caratteristiche simili ubicati in un intorno zonale circostante l'immobile, considerando che nell'ultimo anno, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, mostra un andamento negativo stazionario, è stato ritenuto congruo il valore medio di 3,25 Euro/mq.

Per poter rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al calcolo della superficie netta dei due lotti e si allegano pertanto le planimetrie dei lotti con l'indicazione dei vani con relativo computo delle superfici nette e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare suddetto.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE				
Descrizione	€/ mq.		Sup. Netta mq.	Canone mensile
Lotto n. 1 Corpo A	3,25 €	x	267,34	868,86 €
Lotto n. 2 Corpo B	3,25 €	x	310,57	= 1 009,35 €
VALORE TOTALE CANONE DI LOCAZIONE MENSILE				€ 1 878,21

CHE POSSIAMO ARROTONDARE A € 1.850,00 (Euro Milleottocentocinquanta/00)

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N 8 ▪

Congedo dell'esperto

Fermo restando il giudizio del sottoscritto C.T.U. sul valore del canone di locazione mensile, così come espresso nella presente relazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Sulmona 12/02/2025

Allegati:

- 1 – Planimetria Lotto n. 1 Corpo A
- 2 – Planimetria Lotto n. 2 Corpo B
- 3 – Calcolo delle Superfici Nette
- 4 – Scheda Osservatorio del Mercato Immobiliare

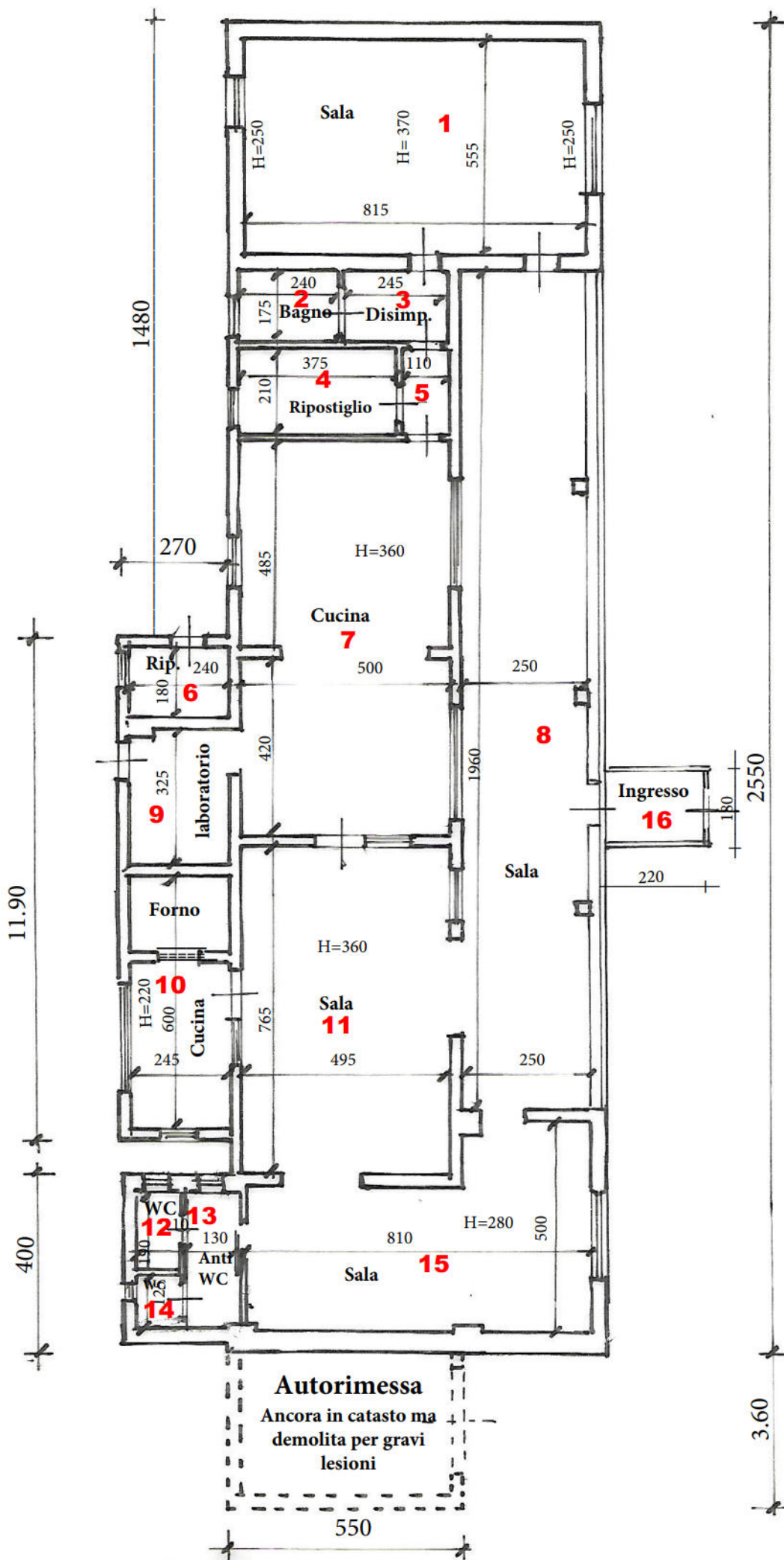
Il C.T.U.
Arch. Raffaello LERZA



ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

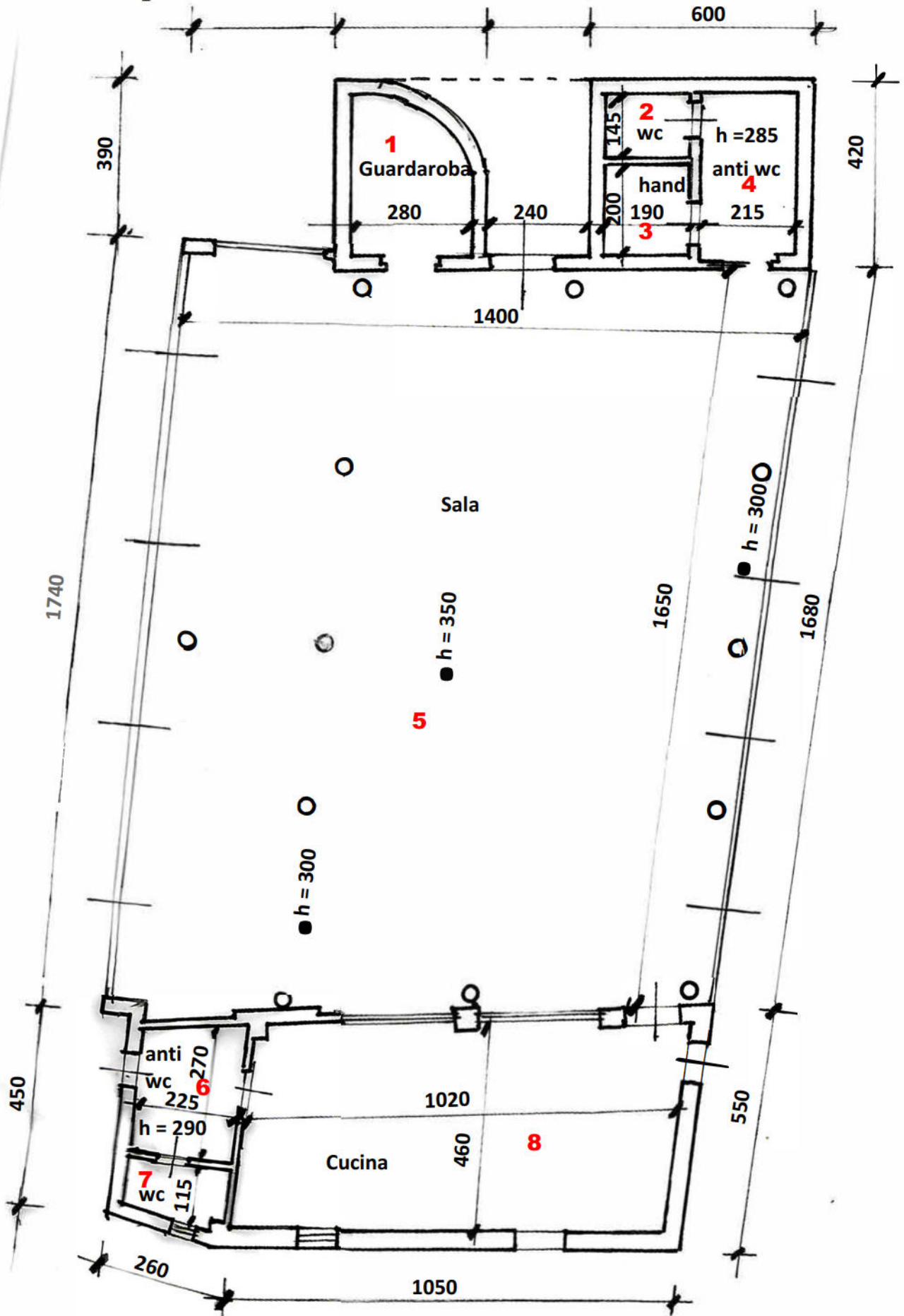
▪ INSCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N 8 ▪



Pianta dello Stato dei Luoghi

All. 2

LOTTO 2 - Corpo B



CALCOLO DELLE SUPERFICI LOTTO 2 Corpo A

1	Sala	8,15	x	5,55	=	45,23
2	Bagno	2,40	x	1,75	=	4,20
3	Disimpegno	2,45	x	1,75	=	4,29
4	Ripostiglio	3,75	x	2,10	=	7,88
5	Disimpegno	2,10	x	1,10	=	2,31
6	Ripostiglio	2,40	x	1,80	=	4,32
7	Cucina	5,00	x	4,85	=	24,25
		5,00	x	4,20	=	21,00
		3,80	x	0,50	=	1,90
8	Sala	2,50	x	19,60	=	49,00
9	Laboratorio	2,45	x	3,25	=	7,96
10	Cucina Forno	6,00	x	2,45	=	14,70
11	Sala	4,95	x	7,65	=	37,87
12	WC	1,10	x	1,90	=	2,09
13	Anti WC	1,30	x	3,25	=	4,23
14	WC	1,10	x	1,25	=	1,38
15	Sala	8,10	x	3,40	=	27,54
		2,50	x	1,60	=	4,00
16	ingresso	2,00	x	1,60	=	3,20
TOTALE Mq						267,34

CALCOLO DELLE SUPERFICI LOTTO 2 Corpo A

1	Guardaroba	2,80	x	3,50	=	9,80
2	WC	1,90	x	1,45	=	2,76
3	WC hand	1,90	x	2,00	=	3,80
4	Anti wc	2,15	x	3,55	=	7,63
5	Sala	16,50	x	14,00	=	231,00
6	Anti wc	2,25	x	2,70	=	6,08
7	WC	2,25	x	1,15	=	2,59
8	Cucina	4,60	x	10,20	=	46,92
TOTALE Mq						310,57

Firmato Da: lerza raffaello Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 25d48cc4e8d573f19e8af227ac112d4



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Nel 1° semestre 2024 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 Pienze, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'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, Capitignano e, in parte, Montereale, dove è quotata la zona extraurbana; in questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: L'AQUILA

Comune: SULMONA

Fascia/zona: Suburbana/- FRAZIONE MARANE, FRAZ. BADIA, FRAZ. BAGNATURO, S. LUCIA, NUOVE CARCERI ECC.

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	380	L	1,3	1,9	L
Negozi	NORMALE	540	810	L	2,6	3,9	L

MEDIA DEI VALORI € 3,25/mq.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente