

TRIBUNALE DI SULMONA

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione n° 40/2025

Allegati

1. Nomina CTU
2. Rilievo metrico
3. Mappa, visura e planimetrie
4. Documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sulmona

Il C.T.U.

Ing. Livio Fallavollita



TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2025

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Luca Pelliccia

CUSTODE:

Avv. Samanta Le Donne

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Livio Fallavollita

CF:FLLV181D12I804W

con studio in SULMONA (AQ) Via Ciccarello 3

telefono: 3478193583

email: livio20@libero.it

PEC: livio.fallavollita@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Ristorante** a SULMONA Via Solimo 25, della superficie commerciale di **351,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di immobile sito nel centro storico di Sulmona e più precisamente in Via Solimo 25. L'immobile è situato al piano terra di un aggregato edilizio di remota costruzione. Antistante l'immobile è presente uno spazio aperto pubblico mentre lateralmente è presente un spazio aperto privato come meglio descritto nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.738,60 Euro, indirizzo catastale: Via Solimo 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	351,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.020,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.917,00
Data di conclusione della relazione:	14/04/2026

3. ATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, registrato il 26/02/2021 a Sulmona.

Risulta occupato dalla società [REDACTED] giusto contratto di locazione registrato a Sulmona il 26.02.2021. Originariamente il contratto di locazione è stato stipulato con la società [REDACTED] in data 08.04.2024 è subentrata la predetta società [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili che compongono il lotto si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/09/2025 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Sulmona; in data 9/12/2025 il sottoscritto ha sollecitato formalmente il rilascio degli atti al Comune di Sulmona; in data 22/12/2025 il Comune di Sulmona è stato sollecitato telefonicamente per il rilascio degli atti richiesti; in data 07/01/2025 il sottoscritto si è recato personalmente presso il Comune di Sulmona per il rilascio

degli atti. In data 02/03/2026 il Comune di Sulmona ha trasmesso a mezzo pec la concessione a costruire n.817/GC prot.n. 8463 ed indicato nella lettera di trasmissione: *"Altresì si comunica la documentazione edilizia reperita, D.I.A prot.n.6822/1997 e verb. n. 715/1991 a nome del [REDACTED] è depositata presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona sito in Viale Sant'Antonio 30"*. In seguito a tale comunicazione, previa prenotazione, il sottoscritto in data 20/03/2026 si è recato presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona ed ha reperito gli atti indicati dal Comune nella lettera di trasmissione. Visionati tutti gli atti trasmessi dal Comune di Sulmona e quelli reperiti presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona: le pratiche, concessione a costruire n.817/GC prot.n. 8463 e D.I.A prot.n.6822/1997 non riguardano gli immobili oggetto di perizia mentre il verb. n. 715/1991 pur riguardando un titolo edilizio dell'immobile oggetto di stima esso non è mai stato rilasciato. Si riporta in allegato tutta la documentazione riguardante l'accesso agli atti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato quanto specificato in merito all'accesso agli atti presso il Comune di Sulmona, non è stata fornita documentazione utile per esprimere un giudizio di conformità edilizia. In ogni caso, si fa presente che trattasi di immobili di remota costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente **conforme**.

BENI IN SULMONA VIA SOLIMO 25

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante a SULMONA Via Solimo 25, della superficie commerciale di **351,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile sito nel centro storico di Sulmona e più precisamente in Via Solimo 25. L'immobile è situato al piano terra di un aggregato edilizio di remota costruzione. Antistante l'immobile è presente uno spazio aperto pubblico mentre lateralmente è presente un spazio aperto privato come meglio descritto nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.738,60 Euro, indirizzo catastale: Via Solimo 25, piano: Terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da tre sale ristorazione, un bagno, un ripostiglio, una cucina con retro cucina ed un cortile esterno parzialmente coperto da una tettoia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: realizzati in alluminio e vetro
infissi interni: realizzati in Legno
pavimentazione interna: realizzata in Gres
porcellanato



Degli Impianti:

elettrico:
gas:
fognatura:
idrico:
termico:



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in Muratura





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	335,00	x	100 %	=	335,00
Superficie esterna	83,00	x	20 %	=	16,60
Totale:	418,00				351,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 351,60 x 950,00 = **334.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 334.020,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 334.020,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Comune di Sulmona, osservatori del mercato immobiliare L'Aquila

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ristorante	351,60	0,00	334.020,00	334.020,00
				334.020,00 €	334.020,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 334.020,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 50.103,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.917,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino/Cantina** a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **32,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad ulteriori due vani come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **Magazzino/Cantina** a SULMONA Via [REDACTED] ella superficie commerciale di **10,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad un ulteriore "passaggio comune" (cfr planimetria catastale) e quindi al sub.24 privo della tramezzatura indicata nella planimetria catastale come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C **Magazzino/Cantina** a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **8,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad un ulteriore "passaggio comune" del sub.24 il quale poi porta all'interno di un cortile del sub.22. Attraverso tale cortile si accede al piccolo locale del sub.22 come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.676,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.724,60
Data di conclusione della relazione:	14/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 2898 sub. 22 è occupato dal debitore ed il sig. [REDACTED] coniuge [REDACTED] chiesto nel verbale di sopralluogo del 20.10.2025 di poterla continuare ad utilizzare fino ad eventuale aggiudicazione. L'immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 60 particella 2898 sub. 27 è occupato dal debitore quale pertinenza dell'abitazione principale. Il sig. [REDACTED] esecutata ha chiesto nel verbale di sopralluogo del 20.10.2025 di poterla continuare ad utilizzare fino ad eventuale aggiudicazione.

4. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili che compongono il lotto si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/09/2025 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Sulmona; in data 9/12/2025 il sottoscritto ha sollecitato formalmente il rilascio degli atti al Comune di Sulmona; in data 22/12/2025 il Comune di Sulmona è stato sollecitato telefonicamente per il rilascio degli atti richiesti; in data 07/01/2025 il sottoscritto si è recato personalmente presso il Comune di Sulmona per il rilascio degli atti. In data 02/03/2026 il Comune di Sulmona ha trasmesso a mezzo pec la concessione a costruire n.817/GC prot.n. 8463 ed indicato nella lettera di trasmissione: *"Altresì si comunica la documentazione edilizia reperita, D.I.A prot.n.6822/1997 e verb. n. 715/1991 a nome del [REDACTED] è depositata presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona sito in Viale Sant'Antonio 30"*. In seguito a tale comunicazione, previa prenotazione, il sottoscritto in data 20/03/2026 si è recato presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona ed ha reperito gli atti indicati dal Comune nella lettera di trasmissione. Visionati tutti gli atti trasmessi dal Comune di Sulmona e quelli reperiti presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona le pratiche non

riguardano gli immobili oggetto di perizia. Si riporta in allegato tutta la documentazione riguardante l'accesso agli atti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato quanto specificato in merito all'accesso agli atti presso il Comune di Sulmona, non è stata fornita documentazione utile per esprimere un giudizio di conformità edilizia. In ogni caso, si fa presente che trattasi di immobili di remota costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi e/o bucatore.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: € 1.000,00

BENI IN SULMONA VIA ANTONIO GRAMSCI 43

MAGAZZINO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino/Cantina a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **32,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad ulteriori due vani come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



Accesso ad un vano del sub.27



Accesso all'altro vano del sub.27

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area

vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.27



sub.27

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. E' presente un impianto elettrico minimale inadeguato. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

infissi esterni: realizzati in legno
infissi interni: realizzati in legno massello



elettrico: conformità: no



strutture verticali: costruite in muratura

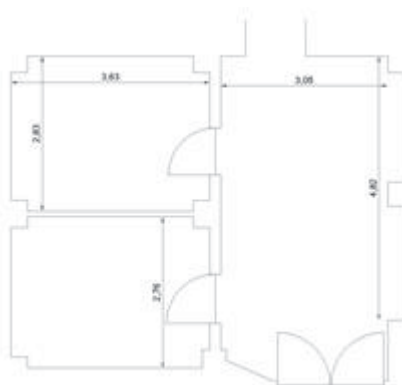


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani sub.27	27,70	x	100 %	=	27,70
passaggio comune	23,21	x	20 %	=	4,64
Totale:	50,91				32,34

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,34 x 500,00 = **16.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.170,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.170,00

BENI IN SULMONA VIA ANTONIO GRAMSCI 43

MAGAZZINO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino/Cantina a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **10,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad un ulteriore "passaggio comune" (cfr planimetria catastale) e quindi al sub.24 privo della tramezzatura indicata nella planimetria catastale come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.24

sub.24

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.24



sub.24

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. Non sono presenti impianti, non è presente il tramezzo indicato nella planimetria catastale ed è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------------	---------------------

Delle Strutture:

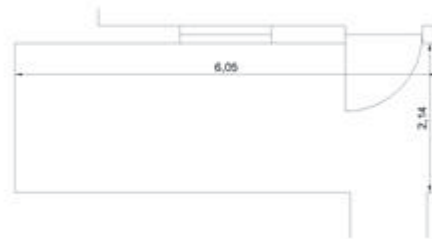
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.27	8,90	x	100 %	=	8,90
passaggio comune	8,65	x	20 %	=	1,73
Totale:	17,55				10,63

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,63 x 500,00 = **5.315,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.315,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.315,00

BENI IN SULMONA VIA ANTONIO GRAMSCI 43

MAGAZZINO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

Magazzino/Cantina a SULMONA Via Antonio Gramsci 43, della superficie commerciale di **8,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore portone si accede al sub.27 e più precisamente in quello che, secondo quanto riportato nella planimetria catastale, è un "passaggio comune". Attraverso tale spazio poi si accede ad un ulteriore "passaggio comune" del sub.24 il quale poi porta all'interno di un cortile del sub.22. Attraverso tale cortile si accede al piccolo locale del sub.22 come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



Portone ingresso sub.27



"passaggio comune" indicato nella planimetria catastale del sub.27



cortile del sub.22



locale del sub.22

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



sub.22



sub.22

scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso

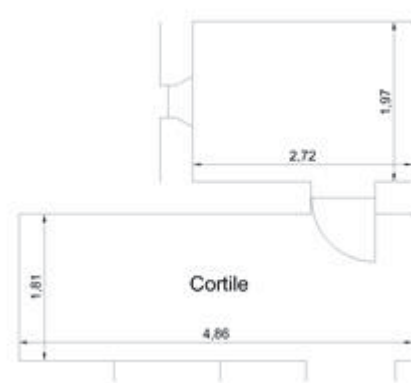


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.22	7,40	x	100 %	=	7,40
cortile	8,80	x	15 %	=	1,32
Totale:	16,20				8,72

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,72 x 500,00 = **4.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttivi, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Comune di Sulmona, osservatori del mercato immobiliare L'Aquila

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino/Cantina	32,34	0,00	16.170,00	16.170,00
B	Magazzino/Cantina	10,63	0,00	5.315,00	5.315,00
C	Magazzino/Cantina	8,72	0,00	4.360,00	4.360,00
				25.845,00 €	25.845,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Deprezzamento condizione al di sotto della media	-20%	-5.169,00
		5.169,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.676,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 2.951,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.724,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - SULMONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino/Cantina** a SULMONA Via Gramsci 43, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore porta si accede al sub.19 come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.955,00
Data di conclusione della relazione:	14/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato senza titolo dallo zio della debitrice esecutata sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale ha dichiarato nel verbale di sopralluogo del 25.10.25 che lo riconsegnerà libero da cose entro il 25.11.2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili che compongono il lotto si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

AL

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di valutazione degli ultimi vent'anni si rimanda alla specifica certificazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 16/09/2025 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Sulmona; in data 9/12/2025 il sottoscritto ha sollecitato formalmente il rilascio degli atti al Comune di Sulmona; in data 22/12/2025 il Comune di Sulmona è stato sollecitato telefonicamente per il rilascio degli atti richiesti; in data 07/01/2025 il sottoscritto si è recato personalmente presso il Comune di Sulmona per il rilascio degli atti. In data 02/03/2026 il Comune di Sulmona ha trasmesso a mezzo pec la concessione a costruire n.817/GC prot.n. 8463 ed indicato nella lettera di

trasmissione: *"Altresì si comunica la documentazione edilizia reperita, D.I.A prot.n.6822/1997 e verb. n. 715/1991 a nome del [REDACTED] è depositata presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona sito in Viale Sant'Antonio 30".* In seguito a tale comunicazione, previa prenotazione, il sottoscritto in data 20/03/2026 si è recato presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona ed ha reperito gli atti indicati dal Comune nella lettera di trasmissione. Visionati tutti gli atti trasmessi dal Comune di Sulmona e quelli reperiti presso l'Archivio di Stato di L'Aquila- Sezione di Sulmona le pratiche non riguardano gli immobili oggetto di perizia. Si riporta in allegato tutta la documentazione riguardante l'accesso agli atti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Considerato quanto specificato in merito all'accesso agli atti presso il Comune di Sulmona, non è stata fornita documentazione utile per esprimere un giudizio di conformità edilizia. In ogni caso, si fa presente che trattasi di immobili di remota costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €.500,00

BENI IN SULMONA VIA GRAMSCI 43

MAGAZZINO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino/Cantina a SULMONA Via Gramsci 43, della superficie commerciale di **7,00** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Da Via Gramsci si accede mediante un portone all'ingresso del palazzo principale. Mediante un'ulteriore porta si accede al sub.19 come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 2898 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci, piano: terra, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Portone di accesso al palazzo principale



Ingresso palazzo principale



porta di accesso al sub. 19



sub.19

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in

un'area vincolata, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale destinato a magazzino/fondaco/cantina di remota costruzione. Si rimanda alle foto allegate per le specifiche del caso.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub. 19	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 500,00 = **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è in base alla stima sintetica comparativa mono parametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. La relazione che nel procedimento lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di quotazioni, avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico superficie reale lorda, sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento. Detto vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori, con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni trattati. Infatti, nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, che concorrono mediante opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di L'Aquila, ufficio del registro di L'Aquila, conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico di Comune di Sulmona, osservatori del mercato immobiliare L'Aquila

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino/Cantina	7,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				3.500,00 €	3.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento condizione al di sotto della media	-20%
	-700,00
	700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.955,00**

data 14/04/2026

il tecnico incaricato
Ing. Livio Fallavollita