
TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

GUBER BANCA S.p.a.

Contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 55/2025

G.E. Gop. Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario Avv. Stefania DI CLEMENTE

RELAZIONE DI C.T.U.

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

Studio in Corso Ovidio n. 52 - 67039 - S U L M O N A (AQ) Telefono Cell. 349 1232892

e-mail: raffaellolerza@gmail.com

pec: raffaello.lerza@archiworldpec.it



PREMESSA

Con atto di precetto del 25.06.2025 notificato in data 29.07.2025 e pignoramento immobiliare notificato in data 02.10.2025, la parte procedente GUBER BANCA S.p.a. con sede legale in Via Corfù 102 - Brescia (BS) Cap 25124 C.F. e P.IV A 03140600176, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli avvocati Giuseppe LE FOSSE (C.F. LFSGPP70S29H579P) e Massimiliano ZITTI (C.F. ZTTMSM75M19L025) elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo sito a Scurcola Marsicana (AQ) - Frazione Cappelle dei Marsi in Via Napoli n. 2, PEC: studiolegalezitti@pec.it e avvqiuseppelefosse@legalmail.it, richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei i seguenti immobili intestati per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 in comunione legale dei beni tra loro, spettante al Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I beni da espropriare sono ubicati in Comune di Sulmona (AQ) in Viale della Repubblica n. 5/F e sono così distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di **Sulmona** (AQ)

- deposito identificato al **foglio 26** - particella **864** - subalterno **3** - categoria C/2,
- deposito identificato al **foglio 26** - particella **864** - subalterno **4** - categoria C/2,
- ufficio identificato al **foglio 26** - particella **864** - subalterno **5** - categoria A/10,
- appartamento identificato al **foglio 26** - particella **864** - subalterno **6** - categoria A/2,
- fabbricato identificato al **foglio 26** - particella **864** - subalterno **8** - categoria D/8.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato in data 11/11/2025 quale esperto, il sottoscritto Arch. Raffaello Lerza che, accettato l'incarico conferito e prestato giuramento di rito accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

Il C.T.U. proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- 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 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 del bene.*

In data 18.11.2025, con comunicazione del Custode Giudiziario Avv. Stefania DI CLEMENTE, veniva fissato per il giorno 02.12.2025 alle ore 9,30 il sopralluogo per il primo accesso, regolarmente eseguito dalla Custode in presenza del Sig. [REDACTED] e dell'Avv. [REDACTED] (difensore del Sig. [REDACTED])

Dopo aver visionato in precedenza gli atti depositati per il pignoramento, in data 10.02.2025 alle ore 16.00, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Sulmona (AQ) in viale della Repubblica n. 5/F per effettuare il sopralluogo ed in presenza del Custode Giudiziario Avv. Stefania DI CLEMENTE, del debitore esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale locatario del sub. 8, ha regolarmente eseguito le operazioni di misurazioni ed il rilievo fotografico. *(Vedi Allegato 1 - Nomine e Verball di Sopralluogo)*

Precedentemente erano state eseguite le verifiche catastali presso l'Agenzia del Territorio *(Vedi Allegato – 2 – Documentazione catastale e visura quotazioni immobiliari)* e richiesto in data 28.11.2025 con pec prot.n. 76119 un accesso agli atti per le verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sulmona; solo in data 28.01.2026 con Prot. n. 5730 si aveva riscontro di tale richiesta e si provvedeva a tali verifiche.

Da tali verifiche è risultato che la costruzione della "Palazzina degli uffici e dell'appartamento del titolare" è stata autorizzata con Concessione a Costruire n. 111 Prot. n. 11955 del 04.07., Variante Architettonica autorizzata con n. 452 prot. n. 1572 del 15.01.1987, Autorizzazione del Genio Civile n. 3132 del 26.06.1985, Regolare esecuzione art. 28 con n. 5996 del 22.01.1987 e Collaudo Statico Prot. n. 32 del 23.01.1987, ottenendo regolare Certificato di Abitabilità n. 834 del 27.05.1987.

La costruzione del Capannone per attività produttive è stata autorizzata con Concessione a Costruire n. 655 Prot. n. 17024 del 24.10.1984 e successiva variante n. 109 Prot. 6913 del 20.04.1985, Regolare esecuzione art. 28 con n. 1010 del 18.03.1985 e Collaudo Statico Prot. n. 192 del 05.04.1985, ottenendo regolare Certificato di Agibilità n. 522 del 15.05.1985.

Il tutto regolarmente accatastato. *(Vedi Allegato – 3 Documentazione Urbanistica).*

Si può dunque affermare che dagli accertamenti effettuati non sono emerse grosse difformità salvo piccole variazioni interne di lieve entità di cui si parlerà nella descrizione dei singoli lotti.

Dai sopralluoghi effettuati è risultato anche che gli immobili sub 6 (A/2), sub 3 (C/2), sub 4 (C/2) e sub 5 (A/10), sono intercomunicanti internamente fra di loro e utilizzati dai proprietari come abitazione di residenza e pertinenze mentre il sub 8 è attualmente utilizzato dal Sig. POLISENA



Adolfo come officina meccanica, in forza di contratto di locazione del 01/10/2025, registrato a Sulmona il 24/10/2022. (*Vedi Allegato – 4 Rilievo dello Stato dei Luoghi e fotografico*).

Durante lo svolgimento del sopralluogo del 10/12/2025, il locatario del capannone Sig. Adolfo Polisenà, dichiarava che *“il tetto del capannone in alcuni punti è danneggiato e lascia penetrare l’acqua piovana”* ma, non è stato possibile verificare la presenza di tali infiltrazioni anche perché, nel lungo lasso di tempo, ad oggi, non si sono avute precipitazioni atmosferiche di pioggia e/o neve consistenti e comunque l’attività lavorativa non ha mai subito interruzioni, va comunque detto che, nella valutazione che segue sarà tenuto conto dello stato di manutenzione in cui versano gli immobili.

Vista la richiesta e la effettiva possibilità di poter dividere l’intero compendio in lotti ben distinti ed indipendenti tra loro, con limitati oneri a carico degli acquirenti per rendere totalmente autonomi i singoli lotti, ed anche per il futuro rispetto delle destinazioni d’uso, il C.T.U. ha proceduto alla individuazione e valutazione degli stessi che saranno elencati in specifici paragrafi e quindi considereremo l’intero compendio costituito da n. 5 unità immobiliari tutte in Comune di Sulmona e più precisamente:

- **LOTTO N. 1 - Unità al Fg. N. 26 Part. N. 864 sub 3.**

Magazzino e Locali di deposito in viale della Repubblica n. 5/F, p.S1 z.c. I cat. C/2 cl.2 mq.87
Rendita Euro 251,62 (superficie catastale totale mq.108);

- **LOTTO N. 2 - Unità al Fg. N. 26 Part. N. 864 sub. 4.**

Magazzino e Locali di deposito in viale della Repubblica n. 5/F, p.T z.c.1 cat. C/2 cl.2 mq.23
Rendita Euro 66,52 (superficie catastale totale mq.28);

- **LOTTO N. 3 - Unità al Fg. N. 26 Part. N. 864 sub. 5**

Ufficio o studio privato in viale della Repubblica n. 5/F, p.T z.c.1 cat. A/10 cl.1 vani 3 Rendita Euro 642,99 (superficie catastale totale mq.59);

- **LOTTO N. 4 - Unità al Fg. N. 26 Part. N. 864 sub. 6**

Abitazione di tipo civile in viale della Repubblica n. 5/F, p.T-1 z.c.1 cat. A/2 cl.3 vani 6 Rendita Euro 557,77 (superficie catastale totale mq.160);

- **LOTTO N. 5 - Unità al Fg. N. 26 Part. N. 864 sub. 8**

Fabbricato - Capannone in viale della Repubblica n. 5/G, p.T z.c.1 cat. D/8 Rendita Euro 2.500,00;

Per quanto concerne il criterio utilizzato per la valutazione dei singoli lotti, le fonti di informazione ed il calcolo delle superfici sono stati utilizzati criteri comuni a tutti e cinque i lotti tenendo in debito conto lo stato di conservazione e la vetustà degli immobili.



CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è di tipo **sintetico comparativo**, che mette in relazione il bene da stimare 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 lorda che solitamente è riferito alla superficie lorda commerciale ed è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

Il valore medio di mercato, è stato desunto dai prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili ubicati in un intorno zonale circostante gli immobili, considerando che nell'ultimo anno, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, ha mostrato un andamento negativo stazionario, sono stati ritenuti congrui fissando i valori da un minimo ad un massimo variabile a seconda dei parametri descritti per ogni singolo lotto.

Infine sono stati definiti i parametri caratteristici con i relativi coefficienti correttivi, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e concorrono alla giusta valutazione del bene.

I parametri di tipo intrinseco ed estrinseco, che collaborano a tenere in debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme dei parametri formativi valutati, sono:

- Parametro zonale: qualificazione in base all'ubicazione, la funzionalità della rete viabile, la sua visibilità, la presenza di altri edifici, la presenza di utenze tecnologiche, l'esposizione, l'aerazione, la luminosità, etc.;
- Parametro costruttivo strutturale: qualificazione in base al corretto assetto statico e alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomeni di degrado da immissioni di acqua o da formazione di condensa;
- Parametro costruttivo di finitura: qualificazione delle caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ma anche qualitativa dei materiali adoperati ed alla corretta modalità di posa in opera;
- Parametro costruttivo impiantistico: qualificazione degli impianti interni ed esterni, quali: elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché alla precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente;
- Parametro funzionale: qualificazione della potenzialità d'uso di annessi funzionali, quali piazzali, parcheggi, etc.;



· Parametro di trasformazione: qualificazione della flessibilità degli spazi interni per eventuali modifiche distributive e con possibilità di creare nuovi ambienti.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di L'Aquila, Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila, ufficio tecnico del comune di Sulmona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), annunci su siti internet specializzati.

SUPERFICI LORDE EQUIPOLLENTI- EQUIVALENTI DEI LOTTI

Le superfici sono state calcolate seguendo quanto disposto nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; si riportano i calcoli delle superfici lorde e i coefficienti per avere i valori equivalenti di tutti e tre i lotti oggetto della presente stima.

Anche per quanto concerne i vincoli, le iscrizioni, le trascrizioni e le varie difformità, essendo valide per tutti i lotti si riportano, per brevità una sola volta.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Esistenti

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura: Nessuna

Come da certificato notarile allegato agli atti di causa.

INTESTAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano intestati catastalmente come segue:

1. [REDACTED]
[REDACTED] R, proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi);
2. [REDACTED]
[REDACTED] S, proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

PROVENIENZA NEL VENTENNIO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione depositata risulta che la piena proprietà di quanto oggetto di pignoramento è pervenuta ai Sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 01.08.1984 del Notaio Antonio BATTAGLIA dell'Aquila, con Rep. n. 37.989, trascritto a L'Aquila il 23.08.1984 ai nn. 12744/10876. Pertanto, sussiste la continuità delle trascrizioni, come anche da certificazione del Notaio Andrea GALLERI in data 06.11.2025 depositata il 10.11.2025.



INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Giovanni BULFERI del 30.11.2006, Rep. 137.303, Racc. 32.375, registrato a Pescara con stessa data al n. 10807, serie T, concesso dalla Banca Caripe S.p.A. alla MARE S.r.l. con Partita Iva n. 01495950667 e sede in Via S. Polo n. 46 Sulmona (AQ).

Pignoramento trascritto all'Aquila in data 22.11.2019 ai nn.18.438/14.921 contro

proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi) e

proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Società Cooperativa, con sede in Pratola Peligna, gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Sentenza **di rideterminazione** del precetto n. 67/2025 emessa dal Tribunale di Sulmona in data 12.03.2025, pubblicata il 13.03.2025.

Atto di precetto notificato al Sig. in data 29.07.2025

Pignoramento trascritto all'Aquila in data 28.10.2025 a n. 20.969 del Registro Generale e n. 17.339 del Registro Particolare contro TURATTI Moreno nato a Cavarzere (VE) il 20 settembre 1951, Codice Fiscale TRT MRN 51P20 C383S, proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi) e RANALLI Loredana nata a Sulmona (AQ) il 25 agosto 1955, Codice Fiscale RNL LDN 55M65 I804R, proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi) a favore della Guber Banca s.p.a., con sede in Brescia, gravante sul diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Istanza di vendita depositata il 10.11.2025.

Certificazione notarile, redatta dal Notaio Andrea GALLERI in data 06.11.2025, depositata il 10.11.2025.

Va evidenziato che i due fabbricati sono forniti di certificato di rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e certificato di abitabilità (per la palazzina) e di agibilità (per il capannone), come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici comunali; tuttavia si sono avuti, in qualche lotto, interventi avvenuti nel tempo di lieve entità eseguiti in assenza di vincoli abilitativi facilmente sanabili con pratiche urbanistiche con costo detratto dal valore finale, pertanto si procede alla valutazione dei beni.



LOTTO N. 1

**Deposito in Viale della Repubblica n. 5/F SULMONA AQ)
Catasto Fabbricati Foglio n. 26 Particella n. 864 sub 3**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

MAGAZZINO - DEPOSITO sito in comune di Sulmona (AQ) con accesso su traversa di Viale della Repubblica al n. 5/F.

E' composto da un ampio vano attualmente utilizzato come taverna fornita di una piccola cucina e di un w.c. sito al piano seminterrato della palazzina con abitazione e uffici.

Il progetto originario prevedeva garage, cantina, ripostiglio e locale caldaia; oggi risulta essere utilizzato come taverna e con una piccola cucina e w.c.; in catasto risultano due piccoli ripostigli e un grande vano magazzino, il tutto al foglio **26** mappale **864** sub **3**, Rendita: Euro **251.62** Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza mq. **87,00**, VIALE DELLA REPUBBLICA Piano S1.

Dati di superficie: Totale **108 m²**.

INTESTATARI:

1. [REDACTED] 1955,
proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi)
2. [REDACTED]
[REDACTED]\$, proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

2- DESCRIZIONE**2.1 Descrizione sommaria**

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare ha struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con solai di piano in travetti in c.a. e laterizi tipo "Celersap" con tetto a falde inclinate in c.a. e superiore impermeabilizzazione e tegolato.

2.2 caratteristiche della zona

Caratteristiche zona: Periferica.

Servizi della zona: Municipio (buono), farmacie (buono), spazi verdi (sufficienti), attività commerciali (buone), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Pratola Peligna, Roccaraso, Pescocostanzo e le attrazioni paesaggistiche presenti sono: boschi, parchi, le attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi Borghi più belli d'Italia.

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ ISCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N. 8 dal 29.07.2022 ▪



Collegamenti pubblici (km): autostrada (5 km), ferrovia (1 km), autobus (100 m).

2.3 Destinazione urbanistica

Come può desumersi dall'estratto di Piano Regolatore Generale allegato l'immobile in oggetto si trova in Zona Artigianale di Completamento.

L'immobile **non è** assoggettato a vincolo monumentale (D. Lgs 22/01/2004, n. 42).

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.

Solai: in travetti precompressi in c.a. e laterizi forati condizioni: buone.

Copertura: struttura in c.a. a falde, condizioni: buone.

Pareti Esterne: intonacate a civile e tinteggiate, condizioni: buone

Infissi interni: in legno tipo mogano condizioni: buone

Infissi esterni: in legno, con vetrocamera e avvolgibili in pvc, condizioni: buone.

Manto di copertura: tegole in coppi laterizi, condizioni: buone.

Pavimentaz. Interna: in mattonelle in gres ceramico monocottura,

Rivestimento: nel w.c. e nella cucina in maioliche ceramiche h= cm. 180 ed oltre,
condizioni: buone.

Portone di ingresso: in legno massello e quadrotti in vetro, a quattro ante, condizioni:
buone.

Impianto citofonico: assente.

Impianto gas: fornitura: metano città con termoconvettori

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, IB ticino, condizioni: buone.

Impianto fognario: collettore a rete comunale, condizioni: buona.

Impianto idrico: sottotraccia, diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Impianto termico: autonomo, caldaia a metano città con termosifoni a parete in ghisa,
condizioni: buone.

3- STATO DI POSSESSO.

Occupato ed utilizzato dall'esecutato come taverna pertinenza dell'abitazione principale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non
ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



4- Certificazione APE.

L’immobile indicato come Lotto n. 1, appartenendo alla categoria relativa a magazzini e depositi, rientra tra le esclusioni previste dalla normativa sulla Prestazione Energetica come da D. Lgs. 192 del 2005 e ss. mm. e ii e quindi non deve essere redatta certificazione APE.

5 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Storia ipotecaria):

5.1 Attuali proprietari:

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità dei coniugi signori [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 01.08..1984 n.37.989 di repertorio Notaio Antonio Battaglia dell'Aquila, trascritto all'Aquila il 23.08.1984 ai n.ri 12744/10876.

In data 06.11.2025 il Dott. Andrea GALLERI notaio IN Villa Carcina (BS) ha redatto la RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA, AI SENSI DELL’ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. allegata agli atti di causa certificando quanto sopra descritto.

Come già detto nelle valutazioni che seguono sono state fatte opportune considerazioni che hanno influito sulla valutazione finale, inoltre si fa presente che, rispetto al progetto originario, sono state apportate modifiche interne in totale assenza dei necessari titoli abilitativi; attualmente risultano essere stati realizzati un cucinotto e un w.c. con arretramento della porta di ingresso carrabile; vanno redatte pratiche urbanistiche e catastali per sanare la diversa disposizione interna e per la dotazione di singole forniture di impianti tecnologici occorrerà quindi affrontare una spesa che si valuta in Euro 3.500,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVALENTI DEL LOTTO N. 1										
Descrizione	a		b		Sup. Reale		Coeffic.		Sup. Equivalente	
CORPO 1	12,30	x	3,60	=	44,28	x	0,50	=	mq.	22,14
CORPO 2	10,70	x	4,00	=	42,80	x	0,50	=	mq.	21,40
CORPO 3	9,10	x	2,60	=	23,66	x	0,50	=	mq.	11,83
	Superficie reale				110,74					
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL LOTTO N. 1 = MQ.										55,37

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 1			
Descrizione	€ / mq.	Sup. Equiv.te	Val. Iniziale
VALORE INIZIALE	€ 750,00	x 55,37	= € 41 527,50
VALORE INIZIALE DEL LOTTO 1			€ 41 527,50

Lotto	Per difformità Urbanistiche e catastali		Per forniture tecnologiche		Per attestato APE		Quota a carico
LOTTO 1	€ 1 500,00	+	€ 2 000,00	+	€ 0,00	=	€ 3 500,00



Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e le forniture di impianti autonomi si stabilisce, per il LOTTO 1 un costo totale di € 3.500,00 onnicomprensive, da cui si ha:

Magazzino / Taverna	
Descrizione	Valore
Valore iniziale	€ 41 527,50
Spese a carico da detrarre	-€ 3 500,00
VALORE TOTALE LOTTO N. 1	€ 38 027,50

Per cui, operando opportuni arrotondamenti il prezzo base d’asta
per la quota assoggettata a pignoramento è pari ad euro
38.000,00 (Trentottomila/00)



LOTTO N. 2

Deposito in Viale della Repubblica n. 5/F SULMONA AQ)
Catasto Fabbricati Foglio n. 26 Particella n. 864 sub 4

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

MAGAZZINO - DEPOSITO costituente parte di un fabbricato sito in comune di Sulmona (AQ) con accesso su traversa di Viale della Repubblica al n. 5/F.

E' composto da un unico vano, al piano terreno, attualmente utilizzato come lavanderia - stireria dotato di lavandino per bucato con scarichi regolarmente collegati alle reti comunali.

Il progetto originario prevedeva un locale destinato ad esposizione e in seguito accatastato come deposito, così come risulta anche dagli elaborati depositati in Catasto Fabbricati al foglio **26** mappale **864 sub 4**, Rendita: Euro **66,52** Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza mq. **23,00**, **VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T**, Dati di superficie: Totale **28 m²**.

INTESTATARI:

1. [REDACTED]
proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi)
2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

2- DESCRIZIONE**2.1 Descrizione sommaria**

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare ha struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con solai di piano in travetti in c.a. e laterizi tipo "Celersap" con tetto a falde inclinate in c.a. e superiore impermeabilizzazione e tegolato.

2.2 caratteristiche della zona

Caratteristiche zona:

Periferica.

Servizi della zona:

Municipio (buono), farmacie (buono), spazi verdi (sufficienti), attività commerciali (buone), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

I principali centri limitrofi sono Pratola Peligna, Roccaraso, Pescocostanzo e le attrazioni paesaggistiche presenti sono: boschi, parchi, le attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi Borghi più belli d'Italia.

2.3 Destinazione urbanistica

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ ISCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N. 8 dal 29.07.2022 ▪



Come può desumersi dall'estratto di Piano Regolatore Generale allegato l'immobile in oggetto si trova in Zona Artigianale di Completamento.

L'immobile **non è** assoggettato a vincolo monumentale (D. Lgs 22/01/2004, n. 42).

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	in travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.
Solai:	in travetti precompressi in c.a. e laterizi forati condizioni: buone.
Copertura:	struttura in c.a. a falde, condizioni: buone.
Pareti Esterne:	intonacate a civile e tinteggiate, condizioni: buone
Infissi interni:	in legno tipo mogano condizioni: buone
Infissi esterni:	in legno, con vetrocamera e avvolgibili in pvc, condizioni: buone.
Manto di copertura:	tegole in coppi laterizi, condizioni: buone.
Pavimentaz. Interna:	in mattonelle in gres ceramico monocottura,
Rivestimento:	nel w.c. e nella cucina in maioliche ceramiche h= cm. 180 ed oltre, condizioni: buone.
Portone di ingresso:	in legno massello e quadrotti in vetro, a quattro ante, condizioni: buone.
Impianto citofonico:	assente.
Impianto gas:	fornitura: metano città con termoconvettori
Impianto elettrico:	sottotraccia, tensione: 220V, IB ticino, condizioni: buone.
Impianto fognario:	collettore a rete comunale, condizioni: buona.
Impianto idrico:	sottotraccia, diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Impianto termico:	autonomo, caldaia a metano città con termosifoni a parete in ghisa, condizioni: buone.

3- STATO DI POSSESSO.

Occupato ed utilizzato dall'esecutato come taverna pertinenza dell'abitazione principale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

4- Certificazione APE.

L'immobile indicato come Lotto n. 2, appartenendo alla categoria relativa a magazzini e depositi, rientra tra le esclusioni previste dalla normativa sulla Prestazione Energetica come da D. Lgs. 192 del 2005 e ss. mm. e ii e quindi non deve essere redatta certificazione APE.



5 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Storia ipotecaria):

5.1 Attuali proprietari:

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità dei coniugi signori [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 01.08..1984 n.37.989 di repertorio Notaio Antonio Battaglia dell'Aquila, trascritto all'Aquila il 23.08.1984 ai n.ri 12744/10876.

In data 06.11.2025 il Dott. Andrea GALLERI notaio IN Villa Carcina (BS) ha redatto la RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. allegata agli atti di causa certificando quanto sopra descritto.

Si fa presente che, rispetto al progetto originario, sono state apportate modifiche relative alla destinazione d'uso in totale assenza dei necessari titoli abilitativi e quindi vanno redatte pratiche urbanistiche e catastali per sanare tali modifiche e per la dotazione di singole forniture di impianti tecnologici occorrerà quindi affrontare una spesa che si valuta in Euro 3.000,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVALENTI DEL LOTTO N. 2							
Descrizione	a	b	Sup. Reale	Coeffic.	Sup. Equivalente		
P. Terreno	4,50	x 6,60	= 29,70	x 0,75	= mq. 22,28		
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL LOTTO N. 2						= MQ.	22,28

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 2			
Descrizione	€ / mq.	Sup. Equiv.te	Val. Iniziale
VALORE INIZIALE	€ 750,00	x 22,28	= € 16 710,00
VALORE INIZIALE DEL LOTTO 2			€ 16 710,00

SPESE DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE						
Lotto	Per difformità Urbanistiche e catastali		Per forniture tecnologiche		Per attestato APE	Quota a carico
LOTTO 2	€ 1 500,00	+	€ 1 500,00	+	€ 0,00	= € 3 000,00

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate urbanistiche, catastali si stabilisce, per il LOTTO 1 un costo totale di € 3.000,00 onnicomprensive, da cui si ha:

Magazzino	
Descrizione	Valore
Valore iniziale	€ 16 710,00
Spese a carico da detrarre	-€ 3 000,00
VALORE TOTALE LOTTO N. 2	€ 13 710,00

Per cui, operando opportuni arrotondamenti il prezzo base d'asta per la quota assoggettata a pignoramento è pari ad euro **13.500,00 (Tredicimilacinquecento/00)**

LOTTO N. 3

Studio - Ufficio in Viale della Repubblica n. 5/F SULMONA AQ)
Catasto Fabbricati Foglio n. 26 Particella n. 864 sub 5

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

STUDIO - UFFICIO costituente parte del Piano Terreno del fabbricato sito in comune di Sulmona (AQ) con accesso su traversa di Viale della Repubblica al n. 5/F .

Il progetto originario prevedeva uno studio indipendente, privo di collegamenti interni con il resto dell'edificio destinato ad abitazione; oggi risulta collegato internamente all'abitazione e utilizzato come camere da letto e bagno, mentre dagli elaborati depositati in Catasto Urbano risulta essere costituito da ingresso, w.c. e n. 2 vani destinati a studio.

Il tutto in Catasto Fabbricati al foglio **26** mappale **864** sub **5**, Rendita: **Euro 642.99** Zona censuaria **1**, Categoria **A/10**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**, VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T.

Dati di superficie: Totale **59 m²**. Totale escluse aree scoperte **59 m²**.

INTESTATARI:

1. [REDACTED]
proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi)

2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

2- DESCRIZIONE**2.1 Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato con struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con solai di piano in travetti in c.a. e laterizi tipo "Celersap" con tetto a falde inclinate in c.a. e superiore impermeabilizzazione e tegolato e comprende un ingresso con corridoio-disimpegno, n. 2 vani e un bagno;

2.2 caratteristiche della zona

Caratteristiche zona: Periferica.

Servizi della zona: Municipio (buono), farmacie (buono), spazi verdi (sufficienti), attività commerciali (buone), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Pratola Peligna, Roccaraso, Pescocostanzo e le attrazioni paesaggistiche presenti sono: boschi, parchi, le attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi Borghi più belli d'Italia.



2.3 Destinazione urbanistica

Come può desumersi dall'estratto di Piano Regolatore Generale allegato l'immobile in oggetto si trova in zona Artigianale di Completamento.

L'immobile **non** è assoggettato a vincolo monumentale (D. Lgs 22/01/2004, n. 42).

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.
Solai: in travetti precompressi in c.a. e laterizi forati condizioni: buone.
Copertura: struttura in c.a. a falde, condizioni: buone.
Pareti Esterne: intonacate a civile e tinteggiate, condizioni: buone
Infissi interni: in legno tipo mogano condizioni: buone
Infissi esterni: in legno, con vetrocamera e avvolgibili in pvc, condizioni: buone.
Manto di copertura: tegole in coppi laterizi, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna: in mattonelle in gres ceramico monocottura,
Rivestimento: nel w.c. in maioliche ceramiche h= cm. 180 ed oltre, condizioni: buone.
Portone di ingresso: in legno massello e quadrotti in vetro, a quattro ante, condizioni: buone.
Impianto citofonico: assente.
Impianto gas: assente
Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, IB ticino, condizioni: buone.
Impianto fognario: collettore a rete comunale, condizioni: buona.
Impianto idrico: sottotraccia, diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Impianto termico: collegato a caldaia a metano città con termosifoni a parete in ghisa, condizioni: buone.

3- STATO DI POSSESSO.

In uso dell'esecutato perché annesso all'abitazione.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

4- Certificazione A.P.E .

L'immobile indicato come Lotto n. 3 non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica come previsto dal D. Lgs. 192 del 2005 e ss. mm. e ii; deve essere redatto regolare APE E per questo **si stabilisce un costo di Euro 500.00.**

5- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Storia ipotecaria):

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ ISCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N °. 8 dal 29.07.2022 ▪



5.1 Attuali proprietari:

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità dei coniugi signori [REDACTED] a, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 01.08..1984 n.37.989 di repertorio Notaio Antonio Battaglia dell'Aquila, trascritto all'Aquila il 23.08.1984 ai n.ri 12744/10876.

In data 06.11.2025 il Dott. Andrea GALLERI notaio IN Villa Carcina (BS) ha redatto la RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. allegata agli atti di causa certificando quanto sopra descritto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVALENTI DEL LOTTO N. 3								
Descrizione	a	b	Sup. Reale		Coeffic.		Sup. Equivalente	
Corpo 1	4,80	x 5,00	=	24,00	x 1,00	= mq.	24,00	
Corpo 2	4,80	x 1,40	=	6,72	x 1,00	= mq.	6,72	
Corpo 3	4,50	x 6,40	=	28,80	x 1,00	= mq.	28,80	
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL LOTTO 3 = MQ.								59,52

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 3					
Descrizione	€ / mq.		Sup. Equiv.te		Val. Iniziale
Studio	750,00	x	59,52	=	€ 44 640,00
VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 3					€ 44 640,00

SPESE DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE					
Lotto	Per difformità Urbanistiche e catastali		Per forniture tecnologiche	Per attestato APE	Quota a carico
LOTTO 3	€ 0,00	+	€ 2 000,00	+	€ 500,00
					= € 2 500,00

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate urbanistiche, e catastali si stabilisce, per il LOTTO 3 un costo totale di € 2.500,00 onnicomprensive, da cui si ha :

LOTTO 3 - Studio	
Descrizione	Valore
Valore iniziale	€ 44 640,00
Spese a carico da detrarre	-€ 2 500,00
VALORE TOTALE LOTTO N. 3	€ 42 140,00

Per cui, operando opportuni arrotondamenti il prezzo base d'asta per la quota assoggettata a pignoramento è pari ad euro

42.000,00 (Quarantaduemila/00)



LOTTO N. 4

**Abitazione in Viale della Repubblica n. 5/F SULMONA AQ)
Catasto Fabbricati Foglio n. 26 Particella n. 864 sub 6**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

ABITAZIONE sita in comune di Sulmona (AQ) con accesso su traversa di Viale della Repubblica al n. 5/F costituita da due piani fuori terra, Il tutto in Catasto Fabbricati al foglio **26** mappale **864** sub **6**, Rendita: **Euro 557,77** Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**, VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T - 1.

Dati di superficie: Totale **160 m²**. Totale escluse aree scoperte **149 m²**.

INTESTATARI:

1. [REDACTED]
proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi)
2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

2- DESCRIZIONE**2.1 Descrizione sommaria**

L'unità immobiliare in esame è parte di un fabbricato con struttura portante formata da travi e pilastri in c.a. con solai di piano in travetti in c.a. e laterizi tipo "Celersap" con tetto a falde inclinate in c.a. e superiore impermeabilizzazione e tegolato e comprende al piano terreno un portico esterno con giardino-corte esclusiva, ingresso – sala e cucina (con disimpegno e porta di comunicazione con altra unità, da ripristinare) e un piano primo con disimpegno n. 3 camere da letto e bagno con n. 2 balconi.

Il tutto è attualmente risulta essere abitazione di residenza dei proprietari.

2.2 caratteristiche della zona

Caratteristiche zona: Periferica.

Servizi della zona: Municipio (buono), farmacie (buono), spazi verdi (sufficienti), attività commerciali (buone), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Pratola Peligna, Roccaraso, Pescocostanzo e le attrazioni paesaggistiche presenti sono: boschi, parchi, le



attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi Borghi più belli d'Italia.

2.3 Destinazione urbanistica

Come può desumersi dall'estratto di Piano Regolatore Generale allegato l'immobile in oggetto si trova in Zona Artigianale di Completamento.

L'immobile **non è** assoggettato a vincolo monumentale (D. Lgs 22/01/2004, n. 42).

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.
Solai: in travetti precompressi in c.a. e laterizi forati condizioni: buone.
Copertura: struttura in c.a. a falde, condizioni: buone.
Pareti Esterne: intonacate a civile e tinteggiate, condizioni: buone
Infissi interni: in legno tipo mogano condizioni: buone
Infissi esterni: in legno, con vetrocamera e avvolgibili in pvc, condizioni: buone.
Manto di copertura: tegole in coppi laterizi, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna: in mattonelle in gres ceramico monocottura,
Rivestimento: nel w.c. in maioliche ceramiche h= cm. 180 ed oltre, condizioni: buone.
Portone di ingresso: in legno massello condizioni: buone.
Impianto citofonico: presente.
Impianto gas: presente
Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, IB ticino, condizioni: buone.
Impianto fognario: collettore a rete comunale, condizioni: buona.
Impianto idrico: sottotraccia, diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Impianto termico: collegato a caldaia a metano città con termosifoni a parete in ghisa, condizioni: buone.

3. STATO DI POSSESSO.

3.1 Utilizzato dai proprietari come casa di residenza.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

4- Certificazione APE .

L'immobile non è dotato di attestazione di Prestazione Energetica come previsto dal D. Lgs. 192 del 2005 e ss. mm. e ii; deve essere redatto regolare APE e per questo **si stabilisce un costo di Euro 500.00.**

5- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Storia ipotecaria):

5.1 Attuali proprietari:

ARCHITETTO RAFFAELLO LERZA

▪ PEC RAFFAELLO.LERZA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ ISCRITTO ALL' ALBO DEI CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) AL N. 8 dal 29.07.2022 ▪



Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità dei coniugi signori in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 01.08..1984 n.37.989 di repertorio Notaio Antonio Battaglia dell'Aquila, trascritto all'Aquila il 23.08.1984 ai n.ri 12744/10876. In data 06.11.2025 il Dott. Andrea GALLERI notaio IN Villa Carcina (BS) ha redatto la RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. allegata agli atti di causa certificando quanto sopra descritto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVALENTI DEL LOTTO N. 4									
Descrizione	a		b		Sup. Reale		Coeffic.		Sup. Equivalente
Piano Terra									
Corpo 1	10,30	x	3,50	=	36,05	x	1,00	=	mq. 36,05
Corpo 2	10,00	x	4,00	=	40,00	x	1,00	=	mq. 40,00
Corpo 3 (portico)	3,50	x	2,10	=	7,35	x	0,40	=	mq. 2,94
Corpo 4 (portico)	6,30	x	2,40	=	15,12	x	0,40	=	mq. 6,05
Corpo 5 (portico)	10,00	x	2,40	=	24,00	x	0,40	=	mq. 9,60
Corte esclusiva (giardino)	25,00	x	30,00	=	750,00	x	0,02	=	mq. 15,00
Piano primo									
Corpo 6	11,00	x	3,50	=	38,50	x	1,00	=	mq. 38,50
Corpo 7	10,00	x	4,00	=	40,00	x	1,00	=	mq. 40,00
Corpo 8 (balcone)	5,50	x	1,50	=	8,25	x	0,25	=	mq. 2,06
Corpo 9 (balcone)	0,40	x	1,50	=	0,60	x	0,25	=	mq. 0,15
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL LOTTO N. 4									MQ 190,35

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 4			
Descrizione	€ / mq.	Sup. Equiv.te	Val. Iniziale
Abitazione	750,00	x 190,35	= € 142 762,50

SPESE DA SOSTENERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE							
Lotto	Per difformità Urbanistiche		Per difformità catastali		Per attestato APE		Quota a carico
LOTTO 4	€ 0,00	+	€ 0,00	+	€ 500,00	=	€ 500,00

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate urbanistiche, e catastali si stabilisce, per il LOTTO 3 un costo totale di € 3.000,00 onnicomprensive, da cui si ha :

LOTTO 4 - Abitazione	
Descrizione	Valore
Valore iniziale	€ 142 762,50
Spese a carico da detrarre	-€ 500,00
VALORE TOTALE LOTTO N.4	€ 142 262,50

Per cui, operando opportuni arrotondamenti il prezzo base d'asta per la quota assoggettata a pignoramento è pari ad euro 142.000,00(Centoquarantaduemila/00)



LOTTO N. 5

**Capannone in Viale della Repubblica n. 5/F SULMONA AQ)
Catasto Fabbricati Foglio n. 26 Particella n. 864 sub 8**

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

CAPANNONE ARTIGIANALE costituito da due grossi vani, fornito di servizi igienici e di locali per ufficio sito in comune di Sulmona (AQ) con accesso su traversa di Viale della Repubblica al n. 5/F al piano terreno.

Nella realizzazione è stato rispettato il progetto originario e regolarmente accatastato.

Il tutto in Catasto al foglio **26** mappale **864** sub **8**, Rendita: Euro **2.500,00** Zona censuaria **1**, Categoria **D/8**, VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T.

Dati di superficie: Totale **160 m²**. Totale escluse aree scoperte **149 m²**.

INTESTATARI:

1. [REDACTED]
proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi)
2. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 (cinquecento millesimi).

2- DESCRIZIONE**2.1 Descrizione sommaria**

L'edificio, ha struttura portante in struttura formata da travi e pilastri in c.a. prefabbricati e pareti in pannelli anch'essi prefabbricati.

L'edificio è fornito di certificato di rispondenza alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e anche di certificato di agibilità; come risulta dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici comunali, non **risultano difformità urbanistiche e catastali**.

2.2 caratteristiche della zona

Servizi della zona:	Periferica.
Caratteristiche zone limitrofe:	Municipio (buono), farmacie (buono), spazi verdi (sufficienti), attività commerciali (buone), la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (km):	I principali centri limitrofi sono Pratola Peligna, Roccaraso, Pescocostanzo e le attrazioni paesaggistiche presenti sono: boschi, parchi, le attrazioni storiche presenti sono: centri storici dei comuni limitrofi Borghi più belli d'Italia.



autostrada (5 km), ferrovia (1 km), autobus (100 m).

2.3 Destinazione urbanistica

Come può desumersi dall'estratto di Piano Regolatore Generale allegato l'immobile in oggetto si trova parte in Zona Artigianale di Completamento e parte in zona di Risanamento Ambientale. L'immobile **non** è assoggettato a vincolo monumentale (D. Lgs 22/01/2004, n. 42).

2.4 Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: in travi e pilastri in c.a. condizioni: buone.
Solai: in pannelli cementizi prefabbricati condizioni: buone.
Copertura: struttura in piano, condizioni: buone.
Pareti Esterne: In cemento liscio, condizioni: buone
Infissi interni: in metallo smaltati di rosso e vetri, condizioni: buone
Infissi esterni: in alluminio condizioni: buone.
Manto di copertura: Manto impermeabilizzante, condizioni: buone.
Pavimentaz. Interna: in cemento liscio tipo industriale,
Rivestimento: nei bagni e in maioliche ceramiche h= cm. 180 ed oltre, condizioni: buone.
Portone di ingresso: In metallo verniciato a doppia anta, condizioni: buone.
Impianto citofonico: assente.
Impianto gas: assente
Impianto elettrico: parte sottotraccia, parte a vista con canalette esterne tensione: 220V, IB ticino, condizioni: buone.
Impianto fognario: collettore a rete comunale, condizioni: buona.
Impianto idrico: sottotraccia, diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Impianto termico: assente.

3- STATO DI POSSESSO.

Occupato da locatore con regolare contratto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



4- Certificazione APE.

L'immobile indicato come Lotto n. 5, appartenendo alla categoria relativa a capannoni artigianali, rientra tra le esclusioni previste dalla normativa sulla Prestazione Energetica come da D. Lgs. 192 del 2005 e ss. mm. e ii e quindi non deve essere redatta certificazione APE.

5 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Storia ipotecaria):

5.1 Attuali proprietari:

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità dei coniugi signori [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 01.08.1984 n.37.989 di repertorio Notaio Antonio Battaglia dell'Aquila, trascritto all'Aquila il 23.08.1984 ai n.ri 12744/10876. In data 06.11.2025 il Dott. Andrea GALLERI notaio IN Villa Carcina (BS) ha redatto la RELAZIONE NOTARILE CATASTALE - IPOTECARIA, AI SENSI DELL'ARTICOLO 567 COMMA 2 C.P.C. allegata agli atti di causa certificando quanto sopra descritto.

CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVALENTI DEL LOTTO N.5									
Descrizione	a		b		Sup. Reale		Coeffic.		Sup. Equivalente
Corpo 1	13,00	x	20,70	=	269,10	x	1,00	=	mq. 269,10
Corpo 2	20,00	x	13,10	=	262,00	x	1,00	=	mq. 262,00
SUPERFICIE EQUIVALENTE DEL LOTTO N. 5 = MQ.									531,10

Non sono presenti difformità urbanistiche e catastali quindi per il LOTTO 5 non ci sono spese da affrontare e quindi si ha

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE DEL LOTTO N. 4				
Descrizione	€ / mq.	Sup. Equiv.te		Val. Iniziale
Deposito	400,00	x	531,10	= € 212 440,00

**Per cui, operando opportuni arrotondamenti il prezzo base d'asta
per la quota assoggettata a pignoramento è pari ad euro
212.000,00 (Duecentododicimila/00)**

Riepilogo per vendita a base d'asta**LOTTO 1.**

Il valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente è pari a € 38.000,00

prezzo a base d'asta pari a Euro = 38.000,00

LOTTO 2

Il valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente è pari a € 13.500,00

prezzo a base d'asta pari a Euro = 13.500,00

LOTTO 3.

Il valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente è pari a € 42.000,00

prezzo a base d'asta pari a Euro = 42.000,00

LOTTO 4.

Il valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente è pari a € 142.000,00

prezzo a base d'asta pari a Euro = 142.000,00

LOTTO 5

Il valore totale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente è pari a € 212.000,00

prezzo a base d'asta pari a Euro = 212.000,00

Congedo dell'esperto

Fermo restando il giudizio del sottoscritto C.T.U. sul valore del lotto, 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 13/02/2026

Il C.T.U.

Arch. Raffaello LERZA



INDICE DEGLI ALLEGATI**Allegato n. 1 - Verbali di Sopralluogo**

All. n. 1.1 - Primo Verbale di Sopralluogo del C.T.U.

All. n. 1.2 - Secondo Verbale di Sopralluogo del C.T.U.

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale e Quotazioni Immobiliari

All. n. 2.1 - Estratto di mappa.

All. n. 2.2 - Elenco dei subalterni assegnati.

All. n. 2.3 - Elaborato planimetrico.

All. n. 2.4 - Scheda Catastale e Visura LOTTO N. 1.

All. n. 2.5 - Scheda Catastale e Visura LOTTO N. 2.

All. n. 2.6 - Scheda Catastale e Visura LOTTO N. 3.

All. n. 2.7 - Scheda Catastale e Visura LOTTO N. 4.

All. n. 2.8 - Scheda Catastale e Visura LOTTO N. 5.

All. n. 2.9 - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Allegato n.3 - Documentazione Urbanistica

All. n. 3.1 - Richiesta e riscontro di accesso agli atti.

All. n. 3.2 - Concessione a costruire n. 111/11955 del 04/07/1985. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.3 - Autorizzazione del Genio Civile n. 3132 del 26/06/1985. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.4 - Conformità Art. 28 del Genio Civile n. 5966 del 22/01/1987. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.5 - Collaudo Deposito al Genio Civile n. 32 del 28/01/1987. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.6 - Certificato di Abitabilità n. 834 del 27/05/1987. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.7 - Progetto di cui alla Concessione n. 111/11955 del 04/07/1985. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.8 - Variante Autorizzazione n. 452/1572 del 15/01/1987. (Abitazione e Uffici).

All. n. 3.9 - Concessione a costruire n. 655/17024 del 24/10/1984. (Capannone).

All. n. 3.10 - Certificato di Agibilità n. 522 del 15/05/1985. (Capannone).

All. n. 3.11 - Progetto di cui alla Concessione n. 655/17024 del 24/10/1984. (Capannone).

All. n. 3.12 - Progetto di Variante Autorizzazione n. 109/6913 del 23/04/1985. (Capannone).

Allegato n. 4 - Stato dei luoghi e foto.

All. n. 4.a - Estratto di PRG e Aereofoto.

All. n. 4.b - Punti di scatto e foto degli esterni.

All. n. 4.1 - Planimetria e Foto LOTTO 1.

All. n. 4.2 - Planimetria e Foto LOTTO 2.

All. n. 4.3 - Planimetria e Foto LOTTO 3.

All. n. 4.4 - Planimetria e Foto LOTTO 4.

All. n. 4.5 - Planimetria e Foto LOTTO 5.

Il C.T.U.
Arch. Raffaello LERZA

