

TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 0045/2025

Giudice dott. Luca PELLICCIA

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. MARCANTONIO Emiliano

iscritto all'Ordine Ingegneri L'Aquila Sez_B_ n. 161

c.f. MRCMLN88M12G878P - p.i. 02077720668

con studio in Introdacqua V.le Europa 26

mobile 393.4513520

**Bene in Sulmona (AQ)
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato con più livelli abitativi, inserito in una schiera di edifici nel centro storico di Sulmona nei pressi di Porta Pacentrana. Situato in Via Probo Mariano con ingresso ai piani al civico affisso n. 4.

Unità immobiliare così censita al catasto fabbricati :

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 4 vani - superficie totale 73 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq. - rendita € 309,87 - Via Probo Mariano n. 3 Piano 1.

Appartamento confinante con vano scala condominiale, affaccio su Via Probo Mariano, Vico Cascile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare staggita è un appartamento per civile abitazione incluso al primo piano di un fabbricato realizzato a più livelli posto nella schiera di edifici di vetusta costituzione a ridosso di Via Leopoldo Dorrucchi, strada del centro storico che da Porta Pacentrana immette direttamente alla Piazza Maggiore già Piazza Garibaldi. Il fabbricato è stato costituito anteriormente all'anno 1967 ed è parte integrante del Centro Storico di Sulmona.

La struttura portante dell'edificio, così come la schiera di fabbricati in cui è inserito è in muratura di pietrame, le tamponature dei vani interni sono realizzate con forati di laterizio.

Gli interni hanno pavimento in gres, portoncino di ingresso e porte interne in legno, gli infissi esterni sono con telaio in alluminio anodizzato colore bianco. Il bagno, cieco senza finestra e senza aspiratore forzato ha il lavabo, w.c., bidet e piatto doccia, le pareti sono rivestite per un'altezza di mt 2,20.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti nei locali in ghisa a parete ed è alimentato da caldaia, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, a gas autonoma posizionata nel vano cucina.

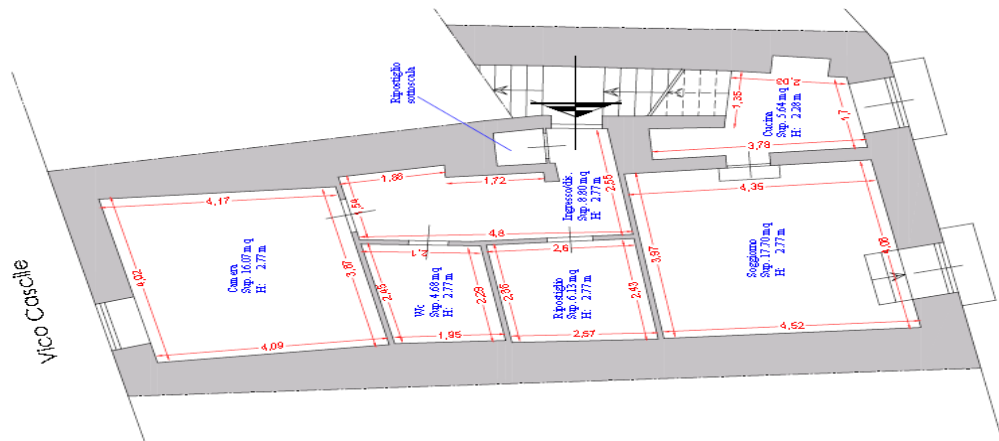
L'appartamento ha due porte/finestra con balconcino che affacciano su via Probo Mariano ed una finestra, dotata di griglia di protezione metallica esterna, che guarda vico Casile.

L'unità abitativa è dotata di utenze, acqua - elettrica - gas, allacciate alle reti di distribuzione così come gli scarichi reflui.

Gli impianti sono posti sottotraccia.

L'immobile è inserito nel centro storico di Sulmona (AQ) zona soggetta a vincolo paesaggistico con tutela urbanistica dedicata.





3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/01/2026 alla presenza continua dell'Avvocato Margherita FARAGLIA, Custode Giudiziale.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode in cui si è constatato che l'appartamento è una seconda residenza del pignorato è risulta sfitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Formalità pregiudizievoli:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto della Esecuzione risultano le seguenti formalità:

- Domanda giudiziale trascritta in data 10/05/2021 al n. 6321 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 12/03/2021 Rep. 2521/2021 portante richiesta di revocazione dell'atto di donazione a rogito Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;
- Sentenza di revocazione trascritta in data 14/05/2025 al numero 792 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 25/11/2021 rep. n. 22270/2021 portante inefficacia nei confronti di RFI S.p.A. e revoca ex art. 2901 dell'atto di donazione del notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a L'Aquila in data 17/09/2025 al n. 14765 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A, e contro OMISSIS.

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico - edilizia:

L'immobile pignorato è porzione di un edificio costituito in data molto anteriore all'anno 1967.

L'ultima planimetria catastale agli atti è registrata in data 31/01/1958 prot. 705.

La consistenza planimetrica attuale è identica a quanto censito in catasto e pertanto risulta conforme urbanisticamente a quanto individuato nella sua costituzione.

4.2.2. Conformità catastale:

Il bene oggetto dell'Esecuzione è così registrato presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio giusta visura storica per immobile del catasto urbano agli atti telematici:

Situazione dati Identificativi e di Classamento:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Comune di Sulmona foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 4 vani - rendita lire 784 - partita 3553 - Via Probo Mariano n. 3 piano 1: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
Comune di Sulmona foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 4 vani - rendita lire 640.000 - partita 3553 - Via Probo Mariano n. 3 piano 1: Variazione del piano tariffario dal 01/01/1992;
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2014:
Comune di Sulmona foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 4 vani - rendita € 309,87 - Via Probo Mariano n. 3 piano 1: Variazione del 09/04/2014 pratica n. AQ0068331 in atti dal 09/04/2014 G.A.F. classamento incoerente (n. 21913.1/2014);
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
Comune di Sulmona foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 73 mq _ totale escluse aree scoperte 72 mq - rendita € 309,87 - Via Probo Mariano n. 3 piano 1: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione degli intestati:

- Dall'impianto meccanografico:
OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_ OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_ OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_ OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_ OMISSIS (usufrutto per 4/24 fino al 24/01/1995): Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Dal 24/01/1995:
OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_OMISSIS (proprietà 1/8 fino al 24/01/1995)_OMISSIS: Denuncia (nei passaggi per causa morte del 24/01/1995 UR Sede Sulmona (AQ) Registrazione Volume 118 n. 88 registrato in data 09/03/1996 - Riunione di usufrutto Voltura n. 2415.1/1995 - Pratica n. 6566 in atti dal 12/01/2001;
- Dal 24/01/1995:
OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995): Denuncia (nei passaggi per causa morte del 24/01/1995 UR Sede Sulmona (AQ) Registrazione Volume 561 n. 18 registrato in data 09/03/1996 - Successione Voltura n. 2664.1/1995 - Pratica n. 12938 in atti dal 22/01/2001;
- Dal 04/08/1995:
OMISSIS (proprietà 1000/1000 fino al 25/05/2018): Atto del 04/08/1995 pubblico ufficiale Papa sede Sulmona (AQ) Repertorio n. 18520 - Divisione Voltura n. 6927.3/1995 in atti dal 17/01/1996;
- Dal 25/05/2018:
OMISSIS (proprietà 1/1): Atto del 25/05/2018 pubblico ufficiale Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 - Donazione accettata nota presentata con modello unico n. 7706.1/2018 reparto PI di L'Aquila in atti dal 13/06/2018.

Da quanto rilevato nella visita di ispezione, risulta conforme l'ultima planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

4.2.3 Vincoli di usi civici e pubblicistici:

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è soggetta a Vincolo Paesaggistico.

5. PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

Dal 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1/1): giusto Atto del 25/05/2018 notaio Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 racc. 34867, formalità eseguita il 13/06/2018 al n. 7706;

Precedenti proprietari, ai fini del ventennio:

Dal 04/08/1995 al 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1000/1000) giusto atto di divisione accettato notaio Ferdinando Papa del 04/08/1995 rep. 18520 racc. 4001, trascritto a L'Aquila il 22/08/1995 ai n.ri 13295/10431.

NOTA CRITICA:

Si annota che nella documentazione ex art. 567 c.p.c. è mancante la ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento. Risulta pertanto obbligatoria l'integrazione della Certificazione Notarile con il deposito dell'attestazione della continuità nel ventennio delle trascrizioni inerenti i beni pignorati oggetto di vendita per la sua verifica.

Descrizione Lotto di Vendita 1 di cui al punto 1

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato con più livelli abitativi, inserito in una schiera di edifici nel centro storico di Sulmona nei pressi di Porta Pacentrana. Situato in Via Probo Mariano con ingresso ai piani al civico affisso n. 4.

Unità immobiliare così censita al catasto fabbricati :

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 60 particella 624 sub 3 - zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 4 vani - superficie totale 73 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq. - rendita € 309,87 - Via Probo Mariano n. 3 Piano 1.

Appartamento confinante con vano scala condominiale, affaccio su Via Probo Mariano, Vico Cascile.

- Immobile costituito in data anteriore all'anno 1967;
- Superficie lorda complessiva catastale mq 73;
- Superficie lorda complessiva escluse aree scoperte catastale mq 72;
- Superficie calpestabile appartamento mq. 59 ca.
- Immobile ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente totale per applicazione sup. Commerciale lorda	Superficie Commerciale Lorda mq	Condizioni
Locale Appartamento per civile abitazione	Abitazione mq 73	Abitazione 0,986	Abitazione mq 72	Buone

Caratteristiche descrittive a stima visiva:

Muri perimetrali (finitura interna): realizzata in muratura di pietrame. Buone condizioni.

Pareti interne appartamento (tramezzi): Realizzate in muratura di laterizio. Buone condizioni.

Pavimentazioni appartamento: realizzata con mattonelle in gres. Buone condizioni.

Infissi: Portoncino ingresso e porte interne in legno. Infissi esterni, finestre con telaio in alluminio colore bianco. Buone condizioni.

Impianto idrico e fognario: Realizzato sottotraccia e collegato alla rete Comunale fognaria.

Impianto termico: Realizzato sottotraccia. Con elementi radianti (termosifoni) a parete, e caldaia gas autonoma. Contatore gas con propria utenza.

Impianto elettrico: Realizzato sottotraccia, con propria utenza.

6_VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima.

6.1.1. - METODO E CRITERIO DI STIMA: Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili simili per condizione e destinazione economica, desumendolo in comparazione alle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso le valutazioni dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni servizio immobiliare) e dell'ufficio delle Entrate.

Riferendosi a quest'ultime, in particolare la tipologia riferita al bene espropriato, unità abitativa civile di tipo economico con stato di condizione normale, pone nelle ultime rilevazioni disponibili (1° semestre 2025) un valore di mercato riferito alla superficie lorda, compreso tra un minimo di 500 ed un massimo di 740 euro/mq.

6.1.2. - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie lorda dei locali, applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Il Parametro è calcolato con l'inserimento dei coefficienti di aumento e/o riduzione applicati alle superfici interne ed esterne che compongono alla formazione della superficie commerciale.

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione a ridosso del centro, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

A) Per l'appartamento di civile abitazione in euro 650,00 al mq di superficie commerciale lorda.

La superficie commerciale lorda calcolata dell'unità immobiliare è pari a mq 72.

6.1.3. - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI:

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

- Parametro individuazione tipologia abitazione: Abitazione Tipo Civile economico = 1,00;
- Parametro di piano: Piano Primo (senza ascensore) = 0,90;
- Parametro stato locativo: Abitazione libera = 1,00;
- Parametro stato di conservazione: Palazzina costituita anteriormente al 1967_ Condizioni Normali = 0,90;
- Parametro esposizione e vista: Esterna mista = 0,80;
- Parametro luminosità: mediamente luminoso = 0,80;
- Parametro efficienza impianti: Elettrico e Idrico = 1,00;
- Parametro termico: Riscaldamento autonomo = 1,00;
- Parametro zona ubicazione: Zona immediata dal centro = 1,20;
- Parametro condizioni generale immobile: Normale = 1,00;

N.B. non viene inserito il parametro di efficienza termica in quanto non calcolata la prestazione energetica. Tuttavia per le caratteristiche costruttive si può accostare la prestazione energetica di classe G.

6.1.4. - PERCENTUALE CORRETTIVA TOTALE: Considerato quanto sopra si determina una percentuale di adeguamento parametrico quale risultato della media aritmetica dei coefficienti correttivi utilizzati.

Coefficiente correttivo totale per l'unità immobiliare abitativa 0,96.

Percentuale di riduzione da applicare alla superficie commerciale lorda: -4%

Superficie commerciale lorda corretta: mq 69,00

6.2. - CRITERIO DI VENDITA: Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso non è possibile separarlo in natura.

6.3. Fonti di informazione:

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso il catasto, attingendo anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia Entrate.

6.4_Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie commerciale (paragr. 6.1.4)	Valore Applicazione €/mq	Valore diritto (1/1)
----------	---	-----------------------------	-------------------------

Appartamento per civile abitazione	Mq 69	650,00	Euro 44.850,00
------------------------------------	-------	--------	----------------

6.5. Adeguamenti e correzioni della stima.

6.5.1 - riduzione del 2 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: euro 900,00

7. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO 1.

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 6.5.1) nello stato di fatto in cui si trova, riferito ad 1/1 della proprietà (quota pignorata), in cifra tonda:
euro 43.950,00 (quarantatremilanovecentocinquanta/00)**

**Bene in Sulmona (AQ)
Lotto 2**

8. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un appezzamento agricolo di complessivi mq 4.450 situato in Sulmona (AQ), composto dall'accorpamento di tre singoli terreni contigui situati a ridosso della S.S. 17 ed in adiacenza a strada sterrata prosecuzione della Via Fila.

Unità immobiliari così censiti al catasto terreni:

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2 - superficie mq 1600 - deduzione B - Reddito Domenicale € 10,49 - Reddito Agrario € 12,39 - partita 116679.

OMISSIS

Accorpamento di terreni confinanti con strada sterrata, canale irriguo, particella 287, particella 1075, particella 1079.

9. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appezzamento che compone il Lotto di Vendita n. 2 sono tre terreni agricoli inseriti nel vigente PRG Comunale in "Zona Agricola Intensiva".

Gli stessi sono completamente pianeggianti e sono raggiungibili da strada sterrata vicinale (senza uscita) che dal tracciato della variante ex S.S. 17, nei pressi della prosecuzione di Via Fila, porta al nuovo tracciato della S.S.17.

Attualmente sui fondi insiste una piantagione di noci, non curata.

Adiacente e lungo tutto il lato maggiore confina un canale irriguo.

La superficie catastale complessiva dei tre terreni contigui misura mq 4.450.





10. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/01/2026 alla presenza continua dell'Avvocata Margherita FARAGLIA, Custode Giudiziale.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode in cui si è constatato che l'appezzamento è libero da manufatti.

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

11.1. Formalità pregiudizievoli:

11.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto della Esecuzione risultano le seguenti formalità:

Relativamente ai terreni censiti in catasto Sulmona (AQ) al foglio 27 particella n. 57 (UNICO DEI TRE TERRENI AD ESSERE POSTO IN VENDITA);OMISSIS:

- Domanda giudiziale trascritta in data 10/05/2021 al n. 6321 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 12/03/2021 Rep. 2521/2021 portante richiesta di revocazione dell'atto di donazione a rogito Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;
- Sentenza di revocazione trascritta in data 14/05/2025 al numero 792 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 25/11/2021 rep. n. 22270/2021 portante inefficacia nei confronti di RFI S.p.A. e revoca ex art. 2901 dell'atto di donazione del notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a L'Aquila in data 17/09/2025 al n. 14765 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A, e contro OMISSIS.

12. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale

12.1 Conformità urbanistico - edilizia:

I terreni di cui al Lotto di Vendita n. 2 sono inseriti in "**Zona Agricola Intensiva**" nel vigente PRG Comunale.

12.2 Conformità catastale:

Il bene oggetto dell'Esecuzione è così registrato presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio giusta visura storica per immobile del catasto terreni agli atti telematici:

Relativamente al Terreno censito al fg. 27 p.lla 57:

Situazione dati Identificativi e di Classamento:

- Situazione dall'impianto meccanografico:
Comune di Sulmona foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2 - superficie mq 1.600 - deduzione B - reddito dominicale lire 20.320 - reddito agrario lire 24.000 - riserve: 1- inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi: Impianto meccanografico del 05/11/1975;
- Situazione dal 04/08/1995:
Comune di Sulmona foglio 27 particella 57 - qualità seminativo_ irriguo classe 2 - superficie mq 1.600 - deduzione B - reddito dominicale € 10,49 - reddito agrario € 12,39 - riserve: 1- inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi: Istrumento (atto pubblico) del 04/08/1995 in atti dal 06/12/1995 (n. 10731.1/1995).

Situazione degli intestati:

- Dall'impianto meccanografico:
OMISSIS- Diritti e Oneri Reali (99) da verificare fino al 24/01/1995: Impianto meccanografico del 05/11/1975;
- Dal 24/01/1995:
OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_ OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995): Denuncia (nei passaggi per causa morte del 24/01/1995 UR Sede Sulmona (AQ) Registrazione Volume 561 n. 18 registrato in data 09/03/1995 - Voltura n. 2004.1/1995 - Pratica n. 46161 in atti dal 01/03/2002;
- Dal 04/08/1995:
OMISSIS (proprietà 1000/1000 fino al 25/05/2018): Atto del 04/08/1995 pubblico ufficiale Papa Ferdinando sede Sulmona (AQ) Repertorio n. 18520 - Trascrizione n. 10731.1/1995 in atti dal 06/12/1995;
- Dal 25/05/2018:
OMISSIS (proprietà 1/1): Atto del 25/05/2018 pubblico ufficiale Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 - Donazione accettata nota presentata con modello unico n. 7706.1/2018 reparto PI di L'Aquila in atti dal 13/06/2018.

OMISSIS (Descrizione altri due terreni che sono stati esclusi dalla vendita)

12.3 Vincoli di usi civici e pubblicistici:

Nessuno.

12.4 PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

RIFERITO ALL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 2 terreno fg. 27 p.lla 57:

Attuali proprietari:

Dal 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1/1): giusto Atto del 25/05/2018 notaio Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 racc. 34867, formalità eseguita il 13/06/2018 al n. 7706;

Precedenti proprietari, ai fini del ventennio:

Dal 04/08/1995 al 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1000/1000) giusto atto di divisione accettato notaio Ferdinando Papa del 04/08/1995 rep. 18520 racc. 4001, trascritto a L'Aquila il 22/08/1995 ai n.ri 13295/10431.

OMISSIS

13. Descrizione Lotto di Vendita 2 di cui al punto 8

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un appezzamento agricolo di complessivi mq 4.450 situato in Sulmona (AQ), composto dall'accorpamento di tre singoli terreni contigui situati a ridosso della S.S. 17 ed in adiacenza a strada sterrata interpoderale.

Unità immobiliari così censite al catasto terreni:

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2 - superficie mq 1600 - deduzione B - Reddito Domenicale € 10,49 - Reddito Agrario € 12,39 - partita 116679.

OMISSIS

Accorpamento di terreni confinanti con strada sterrata, canale irriguo, particella 287, particella 1075, particella 1079.

Destinazione	Superficie Catastale	Condizioni
Zona Agricola Intensiva	Mq. 4.450	Seminativo irriguo arborato

Caratteristiche descrittive:

Appezamento pianeggiante con coltura di seminativo irriguo arborato e con presenza di alberi di noce.

14_VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

14.1. Criterio di Stima.

14.1.1. - METODO E CRITERIO DI STIMA: Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili simili per condizione e destinazione economica, desumendolo in comparazione alle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso le valutazioni dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni servizio immobiliare e Valori Agricoli Medi) e dell'ufficio delle Entrate.

Riferendosi a quest'ultime, in particolare la tipologia riferita al bene espropriato, appezzamento di terreno ubicato in Zona Agricola Intensiva nel PRG Comunale, si ritiene congruo un valore al mq. di superficie catastale pari ad euro 2,20.

14.1.2. - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie catastale dei terreni.

- Per l'appezzamento di terreno di cui al Lotto di Vendita 2 si ritiene congruo un valore di €/mq 2,20.

La superficie commerciale (superficie catastale) dell'unità immobiliare è pari a mq 4.450.

14.2. - CRITERIO DI VENDITA: Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso è più appetibile con il requisito dei tre terreni contigui accorpati.

14.3. Fonti di informazione:

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso il catasto, attingendo anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia Entrate ed ai Valori Agricoli Medi provinciali.

14.4_Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie catastale	Valore Applicazione €/mq	Valore diritto (1/1)
Appezzamento di terreno in Zona Agricola Intensiva di PRG	Mq. 4.450	2,20	Euro 9.790,00

14.5. Adeguamenti e correzioni della stima.

14.5.1 - riduzione del 3 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari
per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: euro 295,00

15. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO 2.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 14.5.1) nello stato di fatto in cui si trova, riferito ad 1/1 della proprietà (quota pignorata), in cifra tonda:

euro 9.495,00 (novemilaquattrocentonovantacinque/00).

16. CONCLUSIONI

RELATIVAMENTE AL LOTTO DI VENDITA N. 1

- L'ispezione del bene, disciplinato dal Custode Giudiziale è stato effettuato in data 17/01/2026.
- Ai fini della verifica urbanistica, l'immobile è stato costituito anteriormente all'anno 1967 e l'ultima planimetria catastale agli atti registrata in data 31/01/1958 prot. 705 è identica alla consistenza attuale verificata in sede di ispezione, condizione che rende conforme l'unità pignorata ai fini urbanistici;
- Ai fini della verifica catastale, l'immobile censito nei fabbricati risulta conforme all'ultima planimetria catastale in atti (*registrata in data 31/01/1958 prot. 705*);
- Le condizioni generali dell'immobile sono buone.
- **Il valore di vendita dell'immobile di cui al Lotto 1 è di euro 43.950,00 al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo 6.5.1.**

RELATIVAMENTE AL LOTTO DI VENDITA N. 2

- L'ispezione del bene, disciplinato dal Custode Giudiziale è stato effettuato in data 17/01/2026.
- Ai fini della verifica urbanistica, l'appezzamento ha come Destinazione Urbanistica "Zona Agricola Intensiva" ed i tre terreni campestri contigui che lo compongono sono liberi da insediamenti;
- Ai fini della verifica catastale, i beni pignorati sono correttamente censiti in Catasto Terreni nei dati di identificativo, classamento ed intestati;
- **Il valore di vendita dell'immobile di cui al Lotto 2 è di euro 9.495,00 al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo 14.5.1.**

RELATIVAMENTE AL LOTTO DI VENDITA N. 1 e N. 2

NOTA CRITICA:

Si annota che nella documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti è mancante la ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla

data di notifica del pignoramento. Risulta pertanto obbligatoria l'integrazione della Certificazione Notarile con il deposito dell'attestazione della continuità nel ventennio delle trascrizioni inerenti i beni pignorati oggetto di vendita per la sua verifica.

La presente relazione composta da 49 pagine numerate da 1 a 49 compreso il frontespizio (da pag. n. 1 a pag. n. 21 Rapporto di Stima; da pag. n. 22 a pag. n. 49 Allegati), è inviata in modalità telematica al creditore procedente (avvleonardoalesii@puntopec.it) ed ai debitori con raccomandata postale.

In allegato vengono consegnati:

- Stato di fatto pianta interna immobile LOTTO 1;
- Mappa catasto fabbricati Sulmona foglio 60 particella 624;
- Planimetria catastale u.i.u. fg. 60 p.lla 624 sub 3;
- Mappa catasto terreni Sulmona foglio 27 p.lle 57-1076-1078;
- Visura catastale urbano storico immobile LOTTO 1;
- Visura catastale terreni storico immobili LOTTO 2;
- Destinazione Urbanistica Terreni lotto 2;
- Documentazione fotografica LOTTO 1;
- Documentazione fotografica LOTTO 2;
- Trasmissione con pec Rapporto del CTU al creditore procedente;
- Invio Rapporto del CTU con raccomandate ai debitori.

Sulmona 28 febbraio 2026

Il C.T.U. Ing. Emiliano MARCANTONIO

RILIEVO STATO DI FATTO PIANTA INTERNA LOTTO 1

