



STUDIO DI INGEGNERIA ACCILI

Progettazione strutturale e ingegneria forense

Viale Teofilo Patini, 5 67039 Sulmona (AQ)
tel. 0864 51225 accilig@gmail.com

TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 70/2025; CREDITORE PROCEDENTE: Gardant Bridge Servicing Spa, rappresentato e difeso dall'avv. Alfredo Retico di Avezzano; DEBITORE: OMISSIS; GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Luca Pelliccia; CUSTODE: avv. Luigi La Cesa; ESPERTO ESTIMATORE: ing. Giuseppe Accili.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Sulmona, 5 maggio 2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Giuseppe Accili

SOMMARIO

1.0.0. I FATTI PREGRESSI E I QUESITI D'INCARICO.....	2
2.0.0. TERMINI E RINVIO.....	3
3.0.0. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
4.0.0. RISPOSTA AI QUESITI D'INCARICO.....	4
4.1.0. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	4
4.1.1. <i>I dati catastali.....</i>	6
4.1.2. <i>I confini.....</i>	6
4.1.3. <i>La non conformità catastale.....</i>	6
4.1.3.1. <i>Il costo della regolarizzazione catastale.....</i>	7
4.1.4. <i>La corrispondenza con il verbale di pignoramento.....</i>	7
4.2.0. LA DESCRIZIONE DEL BENE.....	7
4.2.1. <i>La superficie commerciale.....</i>	13
4.3.0. LE FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
4.4.0. LE FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA.....	14
4.5.0. LA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	14
4.5.1. <i>La non conformità edilizia-urbanistica,.....</i>	16
4.5.1.1. <i>La sanatoria edilizia.....</i>	16
4.5.2. <i>La dichiarazione di agibilità.....</i>	17
4.5.3. <i>L'attestato di prestazione energetica.....</i>	17
4.5.4. <i>Il certificato di destinazione urbanistica.....</i>	17
4.6.0. GLI USI CIVICI E GLI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI.....	17
4.7.0. LA STIMA.....	17
4.7.1. <i>Il metodo e le fonti.....</i>	17
4.7.2. <i>Il più probabile valore di mercato.....</i>	18
4.7.3. <i>Il giudizio di comoda divisibilità.....</i>	18
4.7.4. <i>Il prezzo a base d'asta.....</i>	18
4.7.5. <i>Il progetto divisionale.....</i>	19
4.7.6. <i>Il bando di vendita.....</i>	19
5.0.0. CONCLUSIONI.....	19
ALLEGATI	20

TRIBUNALE DI SULMONA

E.I. n. 70/2025 GARDANT BRIDGE SERVICING SPAS c/ OMISSIS

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**1.0.0. I fatti pregressi e i quesiti d'incarico.**

Con provvedimento del 26/02/2026 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe, G.O.P. dott. Luca Pelliccia, nominava quale *esperto* il sottoscritto professionista, disponendo che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione, di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, avv. Luigi La Cesa, procedesse alla redazione di una relazione di stima da cui risultassero:

- 1) *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 6) *l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*

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

Disponeva, infine, che l'esperto dicesse *se fosse possibile separare in natura il bene pignorato; redigesse il progetto divisionale con conguagli; fornisse apprezzamento*

tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote; depositasse l'elaborato peritale, firmato digitalmente, nel fascicolo telematico.

2.0.0. Termini e rinvio.

Il Giudice fissava, per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., l'udienza del 25/06/2026, ore 9:45, disponendo, come già detto, che l'esperto, terminata la relazione, ne inviasse copie ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima della suddetta udienza e, quindi, entro il 26/05/2026.

3.0.0. Svolgimento delle operazioni peritali.

L'esperto -verificata preliminarmente la documentazione nel fascicolo telematico, con particolare riferimento all'istanza di vendita e alla certificazione notarile, effettuate le visure catastali, accettato l'incarico- il 04/03/2026 inoltrava al Dirigente Area Tecnica del Comune di Goriano Sicoli la richiesta d'accesso agli atti per esaminare e fotocopiare la documentazione inerente alla pratica di cui è causa. Il 18/03/2026 effettuava un'ispezione presso l'ufficio comunale suddetto, dal quale otteneva la documentazione d'interesse.

Il 01/04/2026 veniva effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione, insieme al custode, avv. Luigi La Cesa, alla sua collega, avv. Margherita Faraglia, e al conduttore, sig. Giuseppe Vincenti, in occasione del quale, sulla scorta della planimetria catastale e dei grafici di progetto, allegati ai titoli abilitativi, si esaminava e si rilevava il fabbricato con misurazioni e foto. Si prendeva atto altresì che l'immobile, come dichiarato dal conduttore, *non è soggetto ad oneri condominiali essendo una unità abitativa autonoma situata nel centro storico del paese* [Relazione del Custode 07/04/2026].

Nei giorni successivi, si effettuava un'ispezione presso l'Ufficio del Genio Civile di Sulmona, si esaminava, il *Certificato di Destinazione Urbanistica* pervenuto dal Comune, la documentazione acquisita, e l'atto di provenienza dell'immobile.

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

4.0.0. Risposta ai quesiti d'incarico.

4.1.0. L'identificazione del bene.

Il bene di cui è causa è parte dell'aggregato edilizio sito a Goriano Sicoli in Via G. Paolucci, Via Città di Statule e Via Santa Croce (fig. 1).



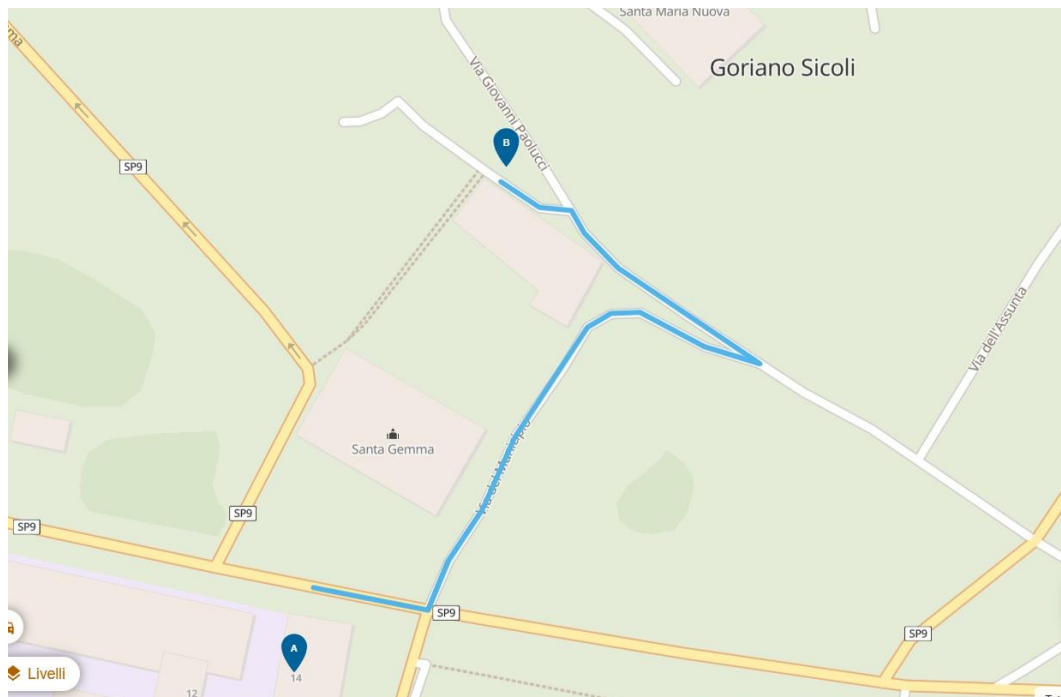
1 – Il fabbricato nell'aggregato edilizio (da Google Earth).

L'aggregato è distinto in catasto al fg. 7 particelle 112, 113, 114 e 283. Il fabbricato in questione -sub 8- ricade nella particella 283, costituita da n. 15 u.ii., e ad essa si accede da Via Città di Statule (fig. 2).



2 – Estratto della mappa catastale foglio 7.

Si arriva al fabbricato dalla SP9 percorrendo Via del Municipio e poi Via G. Paolucci (fig. 3).



3 – L'itinerario per arrivare al fabbricato.

[Certificato di residenza]. Si precisa che il n.c. non è univocamente individuato nei vari atti: contratto di locazione: n.c. 5; contratto di provenienza: n.c. 7; relazione Custode: n. c. 11 (o 5).



4 – L'accesso all'abitazione.

4.1.1. I dati catastali.

L'appartamento è distinto al Catasto fabbricati al Foglio 7 Particella 283 Subalterno 8, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani, Via Città di Statule snc, Piani T - 1, Rendita € 242,73, Superficie totale 116 m², totale escluse aree scoperte 116 m²; intestato catastale: OMISSIS (all. A1).

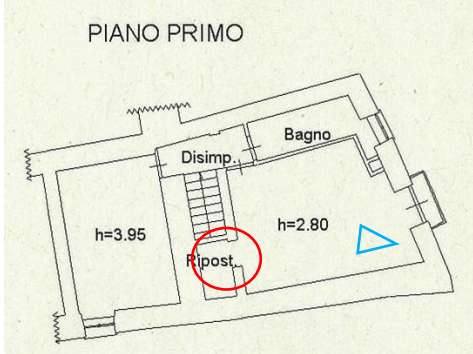
4.1.2. I confini.

L'appartamento confina con strada comunale, proprietà eredi OMISSIS, salvo altri [Atto notaio G. De Matteis di Chieti 25/03/2022, rep. n. 75606/40165 (all. A2)].

4.1.3. La non conformità catastale.

Il comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 52 prescrive la “... *conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale* ...”.

Nella planimetria catastale dell'immobile (all. A3) è rappresentato, al piano primo, il ripostiglio sopra il vano scala, con accesso dalla camera con balcone (fig. 5). Nello stato di fatto, il ripostiglio non sussiste (fig. 6).

	
5 – Planimetria catastale con, in azzurro, il punto di scatto foto 6.	6 – La porta del “Ripost.” mancante.

Inoltre, nella visura catastale (all. A1), relativamente ai *Dati di superficie* è indicata la *Totale: 116 m²* e la *Totale escluse aree scoperte: 116 m²*. Si evince, quindi, che non è indicata la *superficie del balcone* di $1,60 \times 0,40 = 0,64 \text{ m}^2 \approx 1 \text{ m}^2$, quale *area scoperta*.

Per questi motivi, ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 5 suddetto, **non c'è conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'unità immobiliare** in questione.

4.1.3.1. Il costo della regolarizzazione catastale.

Il costo della regolarizzazione catastale, compreso accessori, è, di massima, di € **704,40**, così distinto:

- sanzione per ritardata regolarizzazione:	€ 0,00
- diritti catastali:	€ 70,00
- onorario professionista, compreso CP e IVA:	€ <u>634,40</u>
Sommano	€ 704,40

La sanzione per ritardata denuncia di variazione catastale è prescritta perché sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori, avvenuta il 28/02/2017. Il compenso del professionista tiene conto dell'ulteriore incarico di redazione della CILA a sanatoria, di cui al punto 4.5.1.1. successivo.

4.1.4. La corrispondenza con il verbale di pignoramento.

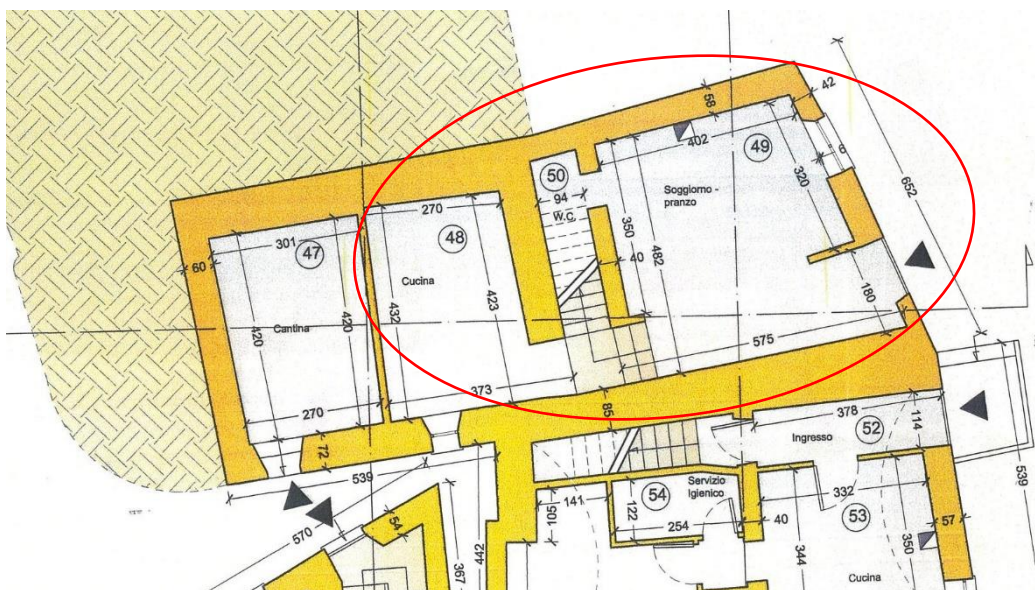
Come si evince dall'*Istanza di vendita*, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare, con notifica in data 18/12/2025, in danno del OMISSIS: piena proprietà dell'immobile sito in Goriano Sicoli (AQ), Via Città di Statule n. 7 e, precisamente: porzione di fabbricato ad uso abitazione posta ai piani terra e primo, composta da cinque vani catastali, confinante con strada comunale, proprietà eredi OMISSIS salvo altri; riportato in catasto fabbricati al foglio 7 particella n. 283, sub. 8, cat A/3, cl. 3, cons. vani 5, sup. cat. mq 116, totale escluse aree scoperte mq 116, r.c. euro 242,73.

Nell'istanza di vendita del 26/01/2026 si chiede di *disporre la vendita dell'immobile pignorato descritto nel processo verbale di pignoramento del 18.12.2025 sopra indicato*.

C'è, quindi, corrispondenza tra i dati del verbale di pignoramento immobili e quelli dell'istanza di vendita del 26/01/2026.

4.2.0. La descrizione del bene.

L'alloggio s'articola in n. 2 piani fuori terra (figg. 7 e 12).



7 – Pianta piano terra (Estratto dell'allegato n. 4/6 PdC n. 11/2014).

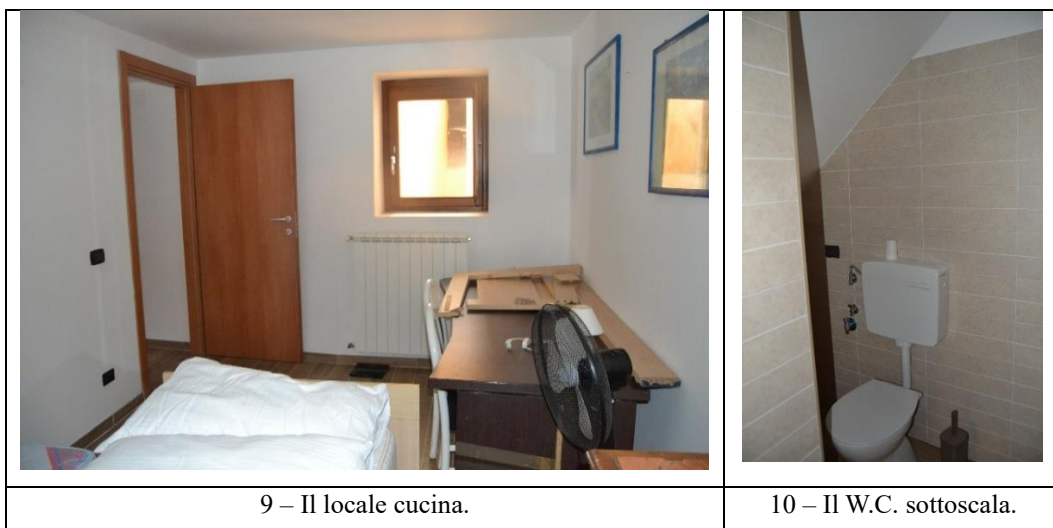
Al piano terra c'è il reparto giorno, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo (fig. 8), cucina (fig. 9) e w.c.-sottoscala (fig. 10).

Il w.c., dotato di vaso igienico e lavabo, è rivestito con piastrelle -come anche il soggiorno-pranzo- per $h = 2$ m.



8a - L'ingresso al soggiorno-pranzo.

8b - Il soggiorno-pranzo con a dx porta w.c.



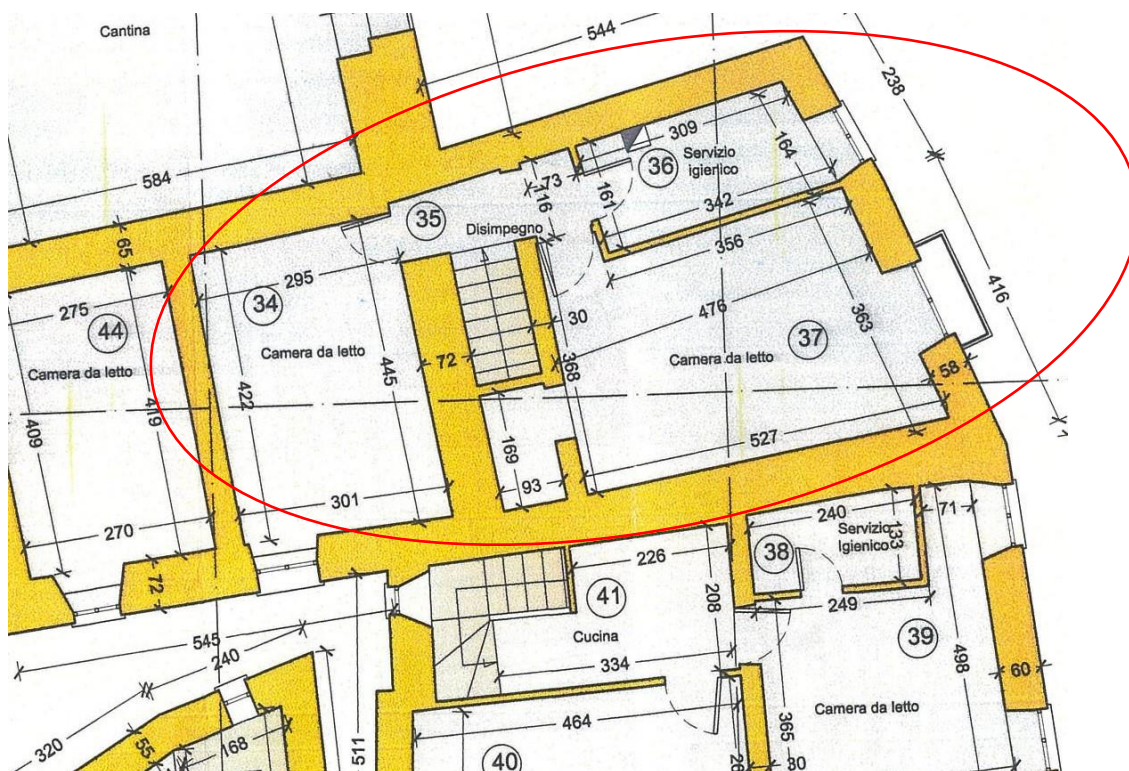
9 - Il locale cucina.

10 - Il W.C. sottoscala.

Dal pianerottolo antistante alla porta del locale cucina, si accede, tramite la scala di marmo (fig. 11), al 1° piano superiore.



Al 1° piano c'è il reparto notte (fig. 12),



costituito da n. 2 camere (fig. 13 e 14) -di cui una con balcone (fig. 14 e 15)-, bagno e disimpegno. Manca, come già evidenziato al precedente punto 4.1.3., il ripostiglio di progetto.



13 – La camera a sx del disimpegno.



14 – La camera con balcone.

15 – Il balcone.

Il bagno è con lavabo, vaso igienico, bidè e doccia (fig.16).



16 – Il bagno.

Nella parete sx, entrando, del bagno si riscontrano incipienti e localizzate tracce d'infiltrazioni d'acqua (fig. 17).

17 – Tracce d'infiltrazioni nella parete del bagno.	17a - Particolare.

L'alloggio è parte dell'Aggregato sismico n. 14, Cons. "Via G. Paolucci", oggetto dei Lavori conseguenti l'evento sismico del 6 aprile 2009 – Riparazione con miglioramento sismico (OPCM 3790 e 3881), su progetto redatto dal geom. Nunzio Merolli e ing. Venanzio Toti, acquisito al prot. del Comune n. 409 del 21/3/2014, approvato con provvedimento definitivo n. 48 del 13/08/2014 e finanziamento dell'importo complessivo di € 1.790.323,48. I lavori sono iniziati il 20/01/2015 e ultimati il 28/02/2017. Il 27/03/2017 è stata redatta la *Relazione al Conto Finale* per un ammontare complessivo di € 1.380.888,81 ed emesso il *Certificato di Regolare Esecuzione*.

Dalla *Relazione* si evince quanto di seguito riportato (fig. 18), nella parte d'interesse a questo elaborato:

Descrizione dei lavori

I lavori eseguiti di cui alla presente relazione consistono sinteticamente in:

Generalità

Le tecnologie e i materiali sono stati scelti nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio al fine di non alterarne la conformazione storica e di non comprometterne l'inserimento nel contesto urbanistico ed ambientale circostante.

Sono stati curati gli interventi di rifinitura con sporti di gronda in legno con sporgenza adeguata mediante mensole sagomate, canali di gronda e discendenti in rame, manto di copertura in coppi tradizionali, trattamento delle facciate secondo tecniche antiche senza alterazione della conformazione visiva delle pareti perimetrali, ringhiere e opere in ferro lavorato con disegni tradizionali e rispondenti alle forme già presenti negli edifici circostanti.

Oltre alle normali opere interne di ristrutturazione sono state realizzate cordolature armate di coronamento di sommità, consolidamenti mediante rasatura armata, iniezioni di malta, incatenamenti, intonaco specifico per riparazioni e adeguamenti strutturali. In particolare, si è reso necessario la demolizione e ricostruzione di quattro scale interne su sei o perché gravemente danneggiate dal sisma o a seguito di adeguamento strutturale.

Interventi strutturali

- Rafforzamento delle fondazioni, con cls armato.
- Consolidamento di strutture murarie a sacco, con perforazioni ed iniezioni di miscele di materiali in sospensione.
- Consolidamento di strutture murarie; di qualsiasi genere, anche ad una testa, mediante l'applicazione di rete elettrosaldata e l'applicazione di intonaco con malta cementizia antiritiro.
- Consolidamento strutturale con funzione di irrigidimento dei solai mediante fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata e profilati a L sul perimetro del solaio, compresi tutti i materiali e le opere accessorie. Compresi inoltre regolarizzazione del fondo di appoggio, risarciture, stuccature, riprese dell'intonaco con malta a ritiro compensato.
- Consolidamento di volte in muratura di pietrame o mattoni, fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata del diametro minimo di mm 5, con maglia da cm 10x10; realizzazione sulla superficie d'estradosso di cappa in cls dello spessore variabile da cm 4 a cm 6 modellata secondo la forma della volta.
- Stuccatura e rinzeppatura di piccole lesioni, eseguite con idonea malta e scaglie di laterizio.
- Ripresa di lesioni di assestamento su muratura portante, mediante ricariche di malta ricca di legante.
- Realizzazione di nuovi architravi sulle aperture esistenti, costituiti da profili a doppio T e mattoni.
- Fornitura e posa di catene e capichave mediante esecuzione di perforazioni per inserimento dei tiranti. Catene realizzata con barre in acciaio, capochave in acciaio.
- Interventi sulla copertura, totale demolizione dell'esistente e sostituzione con struttura in travi in legno massiccio, tavolato, pannelli isolanti, impermeabilizzazione, manto di copertura in coppi, canali di gronda e pluviali in rame.

Ricostruzioni e finiture

- Ricostruzione di divisori precedentemente demoliti.
- Realizzazione degli intonaci sulle pareti interne.
- Cappotto esterno e interno.
- Tinteggiatura interna ed esterna.
- Posa di pavimenti e rivestimenti.
- Fornitura e posa in opera di infissi in legno interni ed esterni.

Impianto di riscaldamento

L'impianto termico consta di un modulo termico di n. 1 caldaia per ogni unità abitativa, con radiatori in alluminio, collegati al collettore con tubi in rame da 12 mm.

Impianto di alimentazione acqua calda e fredda per uso sanitario

L'impianto idraulico comprende gli allacci delle singole UI all'acquedotto, la distribuzione di acqua potabile, la produzione e la distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

Rete di scarico acque nere

La rete di scarico delle acque nere è stata realizzata mediante tubazioni in PVC con diametro da DN 40 (apparecchi sanitari) a DN 160 (recapito finale).

Rete di scarico acque bianche

Sistema atto a raccogliere e convogliare le acque pluviali dal tetto. Tutte le tubazioni pluviali a vista sono in lamiera di rame, una rete orizzontale a gravità fa defluire l'acqua verso il collettore principale.

Impianto elettrico

E' di tipo separato per civile abitazione con tensione nominale di 220 V, composto da due linee elettriche (linea luci e linea prese) protette da interruttori automatici magnetotermici rispettivamente da 10A e da 16A.

Impianto di ricezione TV

Le unità abitative sono collegate all'impianto impianto centralizzato.

18 – Estratto Relazione al Conto finale.

La caldaia, contrariamente a quanto descritto nell'impianto di riscaldamento, non è installata (fig. 19).



19 – L'attacco per la caldaia nel soggiorno.

4.2.1. La superficie commerciale.

La superficie commerciale, calcolata come indicato al successivo punto 4.7.1, è di 116 mq.

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

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- quelle derivanti dai seguenti limiti all'attività edilizia (all. B1, B2 e C1):
 - P.R.G.
 - Piano di Ricostruzione; Zona sismica 1;
 - Vincolo Piano Regionale Paesistico redatto ai sensi della legge n. 431 dell'08/08/1985 e art. 6 della L.R. n. 18 del 12/4/1983, approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141 del 21/03/1990;
 - Vincolo Parco Regionale Sirente Velino;
- quelle derivanti dal titolo originario di provenienza (all. A2).

Inoltre, non ci sono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene eseguito.

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

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

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 28/03/2022 ai numeri 5621/488 per Euro 210.240,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 116.800,00 a favore di BPER Banca S.p.a. sede in Modena (MO), domicilio ipotecario eletto Modena - Via San Carlo 8/20, codice fiscale 01153230360 e contro OMISSIS;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di L'Aquila in data 02/02/2026 ai numeri 1749/1464 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro OMISSIS.

4.5.0. La regolarità urbanistica ed edilizia.

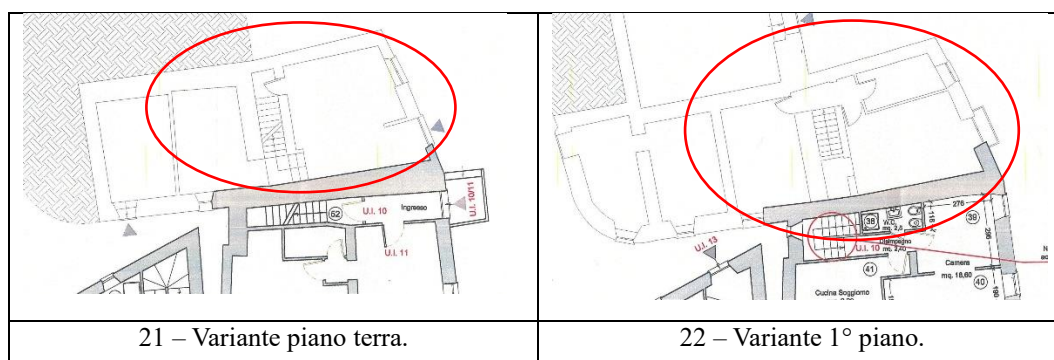
Come si evince dall'atto del notaio De Matteis citato “... i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto vennero iniziati anteriormente all'1/9/1967 e che successivamente a seguito degli eventi sismici del 2009 è stato oggetto di riparazione e miglioramento sismico in virtù di Decreto sindacale n. 48 del 13.8.2018 rilasciato dal Comune di Goriano Sicoli a favore del Consorzio denominato Aggregato n.14 ...”. **I lavori** di riparazione con miglioramento sismico **sono stati autorizzati con Permesso di costruire n. 11/2014** del 22/12/2014 (all. C1), di cui è parte integrante l'allegato 4/6 (fig. 20) dal quale sono state tratte le innanzi citate piante del piano terra (fig. 7) e piano 1° (fig. 14).



20 – Estratto progetto esecutivo.

Il “Permesso” è stato rilasciato previa acquisizione dei pareri favorevoli del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l’Abruzzo, del Parco Regionale Sirente Velino, e, infine, previa acquisizione dell’autorizzazione paesaggistica del Servizio Tecnico Comunale.

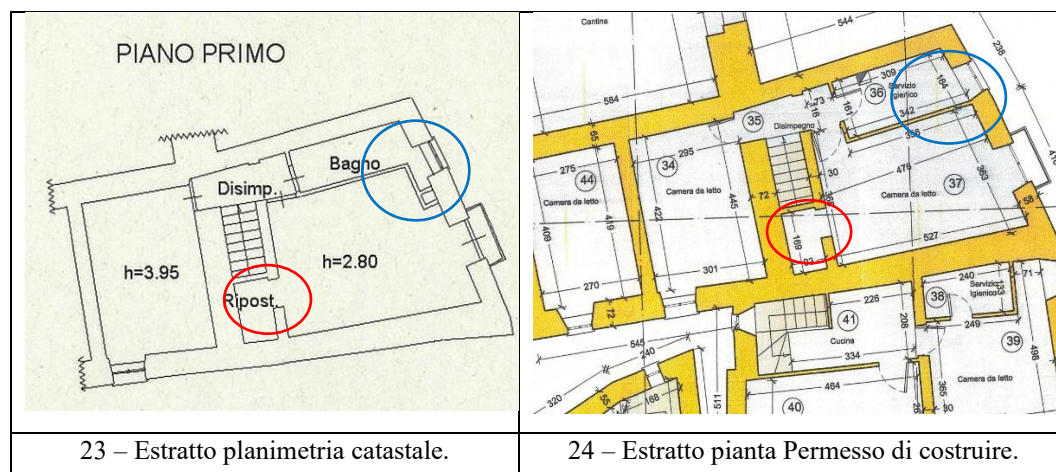
I lavori sono stati oggetto di *variante* in corso d’opera, autorizzata con *Permesso di costruire n. 4/2016* del 14/12/2016, i quali però non hanno interessato l’u.i. in questione (figg. 21 e 22).



Gli atti del progetto suddetto sono stati depositati presso il **Settore Genio Civile ed Espropri** della **Provincia dell’Aquila -Ufficio di Sulmona-** **Prot. Usc. n. 65675/2014 Deposito n. 357/14** (all. D1), ai quali sono seguiti il deposito della *Relazione a strutture ultimate* Prot. U. n. RA/134225/17 del 18/05/2017 (all. D2) e il *Certificato di Collaudo* Prot. U. RA/289726/17 del 14/11/2017 (all. D3).

4.5.1. La non conformità edilizia-urbanistica,

Rispetto al titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori -Permesso di costruire n. 11/2014-: 1) con modifica della conformazione geometrica del tramezzo divisorio bagno-camera è stata ridotta la larghezza del bagno e conseguentemente è stata aumentata la superficie della camera contigua; 2) non è stato realizzato, come già innanzi detto, il ripostiglio (fig. 23 e 24).



Il 1° intervento si configura come una diversa distribuzione degli spazi interni, la 2^, invece, elimina un piccolo locale accessorio, del quale i requisiti igienico-sanitari vigenti, di cui dal D.M. 5/7/1975, non ne prescrivono la dotazione per le abitazioni, qual è quella in questione.

Da quanto innanzi detto emerge che la porzione di fabbricato è stata realizzata nel rispetto delle norme tecniche sulle strutture portanti in zona sismica, è conforme al PRG e al Piano di Ricostruzione, rispetta i vincoli paesaggistici e del Parco, ma è in difformità del Permesso di costruire. **Sussiste perciò regolarità urbanistica, ma non sussiste regolarità edilizia del bene.**

4.5.1.1. La sanatoria edilizia.

- Da quanto innanzi detto emerge che la porzione di fabbricato è stata realizzata nel rispetto delle norme tecniche sulle strutture portanti in zona sismica, è conforme al PRG e al Piano di Ricostruzione, rispetta i vincoli paesaggistici e del Parco, ma è in difformità del Permesso di costruire. **Sussiste perciò regolarità urbanistica, ma non sussiste regolarità edilizia del bene.**
- sanzione pecuniaria; € 1.000,00
- diritti di segreteria: € 150,00
- onorario professionista, compreso accessori: € 1.268,80

sommano € 2.418,80

4.5.2. La dichiarazione di agibilità.

Per il fabbricato non è stata richiesta, né è stata rilasciata dal Comune di Goriano Sicoli l'autorizzazione di abitabilità. È stata, invece, emessa l'Ordinanza n. 03 del 21/03/2018 di revoca dell'Ordinanza n. 05 del 06/04/2009 concernente lo sgombero dei fabbricati dell'aggregato sismico, a tutela della pubblica incolumità (all. E1)

4.5.3. L'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento in questione, come si evince dall'atto di locazione, è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (all. F1).

4.5.4. Il certificato di destinazione urbanistica.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Goriano Sicoli l'11/03/2026 prot. n. 685/2026 (all. B1).

4.6.0. Gli usi civici e gli altri vincoli pubblicistici.

La particella non risulta gravata dal vincolo demaniale di uso civico, come da certificazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Goriano Sicoli, di cui al C.D.U. innanzi detto.

4.7.0. La stima.

4.7.1. Il metodo e le fonti.

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

$$V = S_c \times V_u,$$

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

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

I coefficienti K_i , per tener conto della qualità, stato di manutenzione, completezza degli impianti tecnologici, particolari caratteristiche dell'abitazione (distribuzione

degli spazi, rifinitura, ecc), ecc, sono assunti secondo valori suggeriti dall'esperienza, confortati da quelli della bibliografia specialistica del settore.

Non è possibile tener conto del prezzo dell'atto di provenienza: € 165.000,00 (all. A2) perché c'è uno scostamento eccessivo, non tollerabile, rispetto al valore della stima suddetta. Né è possibile tener conto del canone di locazione: € 80,00/mese [Relazione custode] per lo stesso motivo appena detto.

4.7.2. Il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato, calcolato nella tabella 1 seguente, è, in c.t., **di € 106.000,00.**

Tab. 1

STIMA DEL VALORE DI MERCATO											
INDICAZIONE	SUPERFICI [mq]					COEFF.				VALORE	
	SI parz	SI tot	C ₁	Sc	Sctot	K ₁	K ₂	K ₃		Vu [€/mq]	V [€]
PIANI T - 1°											
-		116									
Sommano		116	1,00	116							
Area scoperta											
-		1									
Sommano		1	0,25	0							
Sommano				116	116						
Totale					116	1,35	0,99	1,20		570,00	106.271,80

COEFFICIENTI

k₁: tiene conto della qualità e stato di manutenzione;

k₂: tiene conto della completezza degli impianti tecnologici;

k₃: tiene conto delle particolari caratteristiche dell'abitazione;

4.7.3. Il giudizio di comoda divisibilità

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

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

4.7.4. Il prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta è di € 88.000,00, come si evince dalla seguente tabella 2:

Tab. 2

PREZZO A BASE D'ASTA		
INDICAZIONE	VALORE [€]	
	parziale	totale
Valore di mercato	106.271,80	
- Regularizzazione edilizia	-2.418,80	
- Regularizzazione catastale	-704,40	
Sommano	103.148,60	103.148,60
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzia per vizi, ecc.: 15%		-15.472,29
Arrotondamento		323,69
Totale		88.000,00

4.7.5. Il progetto divisionale.

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

4.7.6. Il bando di vendita.

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

fabbricato al piano terra e 1° dell'aggregato edilizio in Via Città di Statule a Goriano Sicoli (AQ), costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, w.c.-sottoscala, due camere -di cui una con balcone-, bagno e disimpegno; sprovvisto di certificato di abitabilità, ma provvisto di A.P.E.; superficie commerciale 116 mq.

5.0.0. Conclusioni.

Le risultanze di questo elaborato possono così sintetizzarsi:

- il bene in questione è il fabbricato al piano terra e 1° dell'aggregato edilizio in Via Città di Statule a Goriano Sicoli (AQ);
- il bene è distinto al Catasto fabbricati al Foglio 7 Particella 283 Subalterno 9, Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani, Via Città di Statule snc, Piani T -1, Rendita € 242,73, Superficie totale 116 m² totale escluse aree scoperte 116 m²;
- l'appartamento confina con strada comunale, proprietà OMISSIS, salvo altri;
- ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della legge 27/2/1985, n. 52, non c'è conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'unità immobiliare;

- c'è corrispondenza tra i dati del verbale di pignoramento immobili e quelli dell'istanza di vendita del 03/11/2022;
- la superficie commerciale è di 116 mq;
- sussiste regolarità urbanistica, ma non regolarità edilizia del bene;
- per il fabbricato non è stata richiesta, né è stata rilasciata dal Comune di Goriano Sicoli l'autorizzazione di abitabilità;
- l'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Goriano Sicoli l'11/03/2026 prot. n. 685/2026;
- la particella non risulta gravata dal vincolo demaniale di uso civico;
- il più probabile valore di mercato è, in c.t., di € 106.000,00;
- il bene appartiene per intero all'esecutato perciò non è necessario dividerlo e, comunque la divisione sarebbe impossibile da realizzare;
- il prezzo a base d'asta è di € 88.000,00;
- non è necessario redigere il progetto divisionale;
- la dizione da riportare nel bando di vendita potrebbe essere la seguente:
fabbricato al piano terra e 1° dell'aggregato edilizio in Via Città di Statule a Goriano Sicoli (AQ), costituito da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, w.c.-sottoscala, due camere -di cui una con balcone- bagno e disimpegno; sprovvisto di certificato di abitabilità, ma provvisto di A.P.E.; superficie commerciale 116 mq.

Sulmona, 5 maggio 2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Giuseppe Accili

ALLEGATI

- A1 Visura catastale;
- A2 Estratto atto di provenienza notaio De Matteis rep. 75606/2022;
- A3 Planimetria catastale;
- B1 CDU;
- B2 Precisazione ulteriori vincoli;
- C1 Permesso di costruire n. 11/2014;

- D1 Deposito progetto Genio Civile 357/14;
- D2 Deposito RSU;
- D3 Deposito Certificato Collaudo;
- E1 Ordinanza di revoca sgombero fabbricati;
- F1 Copia APE;
- G1 Invio Relazione all'esecutato (solo Tribunale);
- H1 Invio Relazione agli intervenuti (solo Tribunale).