
TRIBUNALE DI SULMONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

BCC NPLS 2021 SRL
contro



N. Gen. Rep. **08/25**

Giudice Dr. Luca PELLICCIA
Custode Giudiziario: Avv. Mariella Di Stanislao

RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: Dott. Arch. Antonio Del Boccio

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia dell'Aquila al n.497

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.46

C.F. [REDACTED] – P.I. 01572600664

Con studio in Sulmona (AQ) Viale Mazzini, 72

Tel. / Fax 0864.212342 – 0864.950506 Mobile 3396918011

Email: arch.antoniodb@gmail.com

Pec: antonio.delboccio@archiworldpec.it



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA il 19/03/2025 ai nn. 5546/4549, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato, siti in Comune di Pratola Peligna (AQ) alla Via Montecassino snc e costituito da:

1. *Quota pari all'intero 1000/1000 del diritto di proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito al piano terra, superficie catastale di 157 mq, 136 mq escluso aree scoperte, identificato al NCEU del Comune di Pratola Peligna al **foglio 4 part. 1091 sub;***

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, nominava quale esperto il sottoscritto arch. Antonio Del Boccio, con studio in Sulmona, Via Plinio 19, che prestava giuramento nella formula di rito ed accoglieva i quesiti che testualmente si trascrivono:

"L'esperto, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode, proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:

- *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
 - *una sommaria descrizione del bene;*
 - *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;*
 - *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
 - *l'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicistici sul bene.*
-

-
- *qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni;*
 - *dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.*

Come da disposizione del G.E., a seguito dell'esame preventivo della documentazione in atti indicata all'art. 567 C.P.C., il sottoscritto CTU, dopo la verifica della completezza, veniva contattato dal custode per il primo accesso all'immobile pignorato.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali in data 08 maggio 2025, effettuando il primo sopralluogo nel corso del quale effettuava i rilievi architettonici e fotografici dello stato di fatto, il tutto allegato alla presente consulenza. Trattasi di unità immobiliari indipendente adibita a civile abitazione con area scoperta (corte) esclusiva recintata.

**Beni in PRATOLA PELIGNA (AQ) - Via Monte Cassino snc -
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione al piano terra con corte esclusiva, ripostiglio (con accesso dalla corte esclusiva) sita nel Comune di Pratola Pelligna (AQ), via Everest 42 (in visura via Monte Cassino snc).

Il lotto comprende le seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

- **foglio 4 mappale 1091 sub 21** categoria A/2, piano T, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 157 m2 (136 m2 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 600,38;

Il tutto risulta intestato alla parte esecutata e per la precisione:

- a [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 500/1000 del diritto di nuda proprietà in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
 - a [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 500/1000 del diritto di nuda proprietà in comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
-

Coerenze: la proprietà oggetto di pignoramento confina con strada comunale (Via Everest), con particella 915, con particella 868, con fabbricato adiacente stessa particella sub 9-12-17.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare oggetto di vendita è inserita all'interno di una proprietà interamente recintata su tutti e 4 i lati a confine con altre proprietà. Sulla parte a sud è posto l'accesso (carrabile e pedonale) alla corte esclusiva recintata con tettoia e cancello in ferro a definire l'ingresso.

L'appartamento si sviluppa così: l'ingresso è posto al piano terra, rialzato dal piano di campagna esterno (corte) di circa 50 cm, quota accessibile dalla gradinata esterna posta sul prospetto principale. Dal portone si accede in un vano ingresso che funge da disimpegno quindi si accede in un ampio vano soggiorno / pranzo avente affaccio sia nella parte anteriore sia nella parte adiacente la zona di accesso carrabile esterna. Adiacente al vano soggiorno c'è la cucina. Dall'ingresso si accede anche a sx in un vano adibito a camera da letto avente sempre affacci sia frontali che laterali. Dalla zona "giorno", nella quale è posto un vano adibito a bagno di servizio, si accede, attraverso una porta scorrevole, nella zona notte con n. 2 camere da letto ed un altro bagno.

L'u.i.u. sviluppa complessivamente una superficie lorda pari a circa **mq 125,00**. Sono parte del lotto di vendita, come detto in premessa, la corte scoperta esclusiva per un totale di mq 506,00 circa ed un piccolo ripostiglio-magazzino esterno di circa 8,00 mq.

Il tutto, appartamento, magazzino e corte esclusiva, risulta censito con un unico identificativo catastale **foglio 4 mappale 1091 sub 21.**

CARATTERISTICHE GENERALI

Caratteristiche zona: a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: area prevalentemente residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (2), autostrada (2), ferrovia (2), aeroporto (90).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (20 Km),

parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (insufficiente), università (insufficiente), verde attrezzato (sufficiente), vigili del fuoco (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi relazione del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

4.2.2. Pignoramenti unità negoziali 1:

✓ **Pignoramento:** derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore di **BCC NPLS 2021 SRL**, con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri n.1, C.F. 05249530261 per la quota pari all'intero 1/1 del diritto di proprietà, trascritto in data 19.03.2025 – Reg Part. 4549Reg Gen. 5546 a L'Aquila;

✓ Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

✓ **Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna, con sede in Pratola peligna Via Gramsci 138, per euro

240.000, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. D'Angiolella Patrizio Raffaele, Catel di Sangro Rep. 11083/4403;

✓

■

Ipoteca della riscossione: a favore Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Strinella N.2/E, L'Aquila);

Contro:

per Euro 140.086,98 di cui Euro 70.043,49 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede Roma, del 11/06/2019 rep. 1354/5419.

4.2.3. *Altri oneri e formalità pregiudizievoli:* nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- Difficoltà riscontrate:

dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pratola Peligna e presso l'archivio CISIA srl di Mosciano S. Angelo, che ha in appalto la conservazione della documentazione ante 2000, relativamente alla parte urbanistica, si è potuta accertare la conformità degli immobili di che trattasi. Tutta la documentazione progettuale fornita al sottoscritto CTU tramite accesso agli atti risulta allegata alla presente consulenza nella sezione "allegati". Risultano delle difficoltà riguardanti la giacitura di alcune tramezzature interne sanabili attraverso pratica CILA a sanatoria in base all'art. 6bis c.5 DPR 380/01 con pagamento di sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00; inoltre essendo il Certificato di Agibilità in atti (2007) riferita ad una situazione differente rispetto allo stato di fatto, risulta necessario e possibile redigere una

Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCAGI), effettuata da un tecnico abilitato, allegando alla stessa il Collaudo strutturale esistente (del 2004) e tutte le certificazioni impiantistiche oltre che l'accatastamento definitivo.

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto, unitamente al responsabile dell'Area Tecnica del Comune, sui beni oggetto di pignoramento non gravano usi civici o pubblicistici. **Certificazione Ape assente** come risultante dalla ricerca effettuata attraverso il "Sistema informativo per la certificazione energetica e catasto energetico degli edifici".

Oneri: oblazione: **1.000,00 €** oneri comune : **50,00 €**

oneri tecnico incaricato: **2.500,00 €**

4.3.2. Conformità catastale

- Difformità riscontrate: lievi difformità riferite alle partizioni interne sanabili attraverso pratica di aggiornamento DOCFA successiva alla pratica da redigere CILA a sanatoria di cui prima ;

Oneri: oneri per tributi catastali: **50,00 €** oneri tecnico: **1.000,00 €**

5. 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 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Precedenti proprietari

quanto alla provenienza ventennale si rimanda a certificazione notarile presente nel fascicolo.

6.2 Attuali proprietari

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;
 - ✓ [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso il Comune di Pratola Peligna e Archivio Cisia di Mosciano Sant'Angelo risultano i seguenti atti autorizzativi:

1. **P.E. – Nulla Osta Edilizio n. 26 del 16.04.1964** – intestato a ditta [REDACTED] per lavori di *“costruzione di un fabbricato per ampliamento a sud del fabbricato esistente per ampliare la sua casa”*; deposito del progetto al Genio Civile che rilascia **Autorizzazione a costruire** prot. n.10726 in data 13.08.1964 e successiva **Certificazione di rispondenza** alle normative antisismiche 01.03.1965;
2. **P.E. – Licenza edilizia n. 2 del 25.03.1973** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di *“ampliamento fabbricato”* deposito al Genio Civile e successiva **Autorizzazione a Costruire** in data 25.07.1973 prot. 6510;
3. **P.E. – Concessione edilizia n. 12 del 07.03.1997** intestato a ditta [REDACTED] per lavori di *“sistemazione e cambio destinazione d'uso del fabbricato” con versamento oneri concessori pari a L. 9.036.450*; a seguito di tale Concessione fu richiesto ed ottenuto il **Certificato di Agibilità del 18.05.2007** al quale risultano allegati le certificazioni impiantistiche ed il **Collaudo strutturale del 13.12.2004**.
4. **P.E. – Permesso di costruire a titolo oneroso n. 81 del 13/11/2006** intestato a ditta [REDACTED] per *“cambio di destinazione d'uso di una parte di autorimessa in civile abitazione”*;
5. **P.E. – Permesso di costruire a titolo oneroso n. 58 del 20/10/2010** intestato a ditta [REDACTED] per *“cambio di destinazione d'uso del vano garage al piano terra, spostamento di cancello esterno e realizzazione di tettoia .*

Descrizione dettagliata dell'immobile
--

Trattasi di appartamento al piano terra con annesso magazzino esterno e corte esclusiva scoperta parzialmente adibita a giardino. In particolare l'appartamento di cui al presente lotto di vendita risulta così distribuito: piccola gradinata di accesso sulla corte esclusiva (3 gradini), per accedere a: ingresso/soggiorno, zona giorno con cucina, zona pranzo, disimpegno

zona notte, n.2 bagni, n.3 camere (vedi rilievo stato di fatto planimetria allegata). La proprietà dispone anche di un locale, costruito in aderenza al fabbricato, adibito a magazzino, con accesso dalla corte esclusiva al piano terra.

La u.i.u. sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa **mq 124,00**, con magazzino esterno **mq 8,00** e corte esclusiva **mq 507,00**.

Stato di manutenzione dell'immobile:

nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione: all'esterno sono presenti alcuni distacchi di finitura dovute probabilmente alle escursioni termiche ed alle basse temperature invernali che necessitano di alcune opere di ripristino rientranti nella manutenzione ordinaria come anche alcune le persiane esterne.

L'interno risulta in ottimo stato generale. La pavimentazione interna per tutta la superficie è in monocottura come anche i battiscopa. Le porte interne sono tamburate in essenza legno scuro e della tipologia a scomparsa (scrigno) per la quasi totalità con ferramenta di chiusura in acciaio. Gli infissi esterni sono in pvc color legno con doppio vetro e persiane oscuranti da revisionare.

Impiantistica: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadretto principale con i relativi interruttori magnetotermici di sicurezza anche se di vecchia realizzazione (15 anni), come risulta dalle pratiche edilizie succitate.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato con tubazioni in acciaio zincato, rubinetteria in acciaio e miscelatori per gli opportuni dosaggi dell'acqua.

L'impianto termico è del tipo classico a radiatori e caldaia murale autonoma alimentata a metano e posta all'esterno dell'abitazione in un'apposita nicchia realizzata sulla muratura perimetrale. I rivestimenti, solo nella zona cucina e nei bagni, sono di discreta fattura ed in ceramica. I sanitari sono del tipo con scarico a cacciata a pavimento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici finanziari relativi sia

all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto. Il procedimento che si ritiene impiegare in questo caso è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente *prezzo unitario medio di mercato (Eur/mq) corrente* nella zona dell'immobile da stimare. In questo modo, anche adottando solo il procedimento sintetico, conosceremo comunque un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei fabbricati e precisamente:

- la *prospicienza*;
- lo *stato di conservazione e le finiture*;
- la *grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati*;
- la *suscettibilità dell'immobile ad essere destinato ad un uso diverso da quello attuale*;
- l'*estetica generale dell'immobile*;
- la *distribuzione dei locali*;
- la *sufficienza e l'efficienza dei servizi*;
- la *salubrità dell'immobile*;
- l'*ubicazione*;
- la *regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù*;
- l'*accessibilità*;

In particolare per la stima in esame il CTU ha verificato presso l'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila (ex U.T.E.) che per l'immobile di cui all'oggetto ubicato nella zona del Comune di Pratola Peligna (AQ), per immobili dello stesso tipo, in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di **350,00 €/mq** ad un max di **520,00 €/mq** lordo per categoria di “abitazioni civili” mentre il *range* di prezzo al mq per la categoria di “case indipendenti” salirebbe a **475,00 €/mq** fino ad un max di **710,00 €/mq** lordo. Si è inoltre valutata l'osservazione di alcuni beni comparabili con quello oggetto della presente stima dall'archivio delle varie Agenzie immobiliari online oltre che della zona che sono le seguenti:

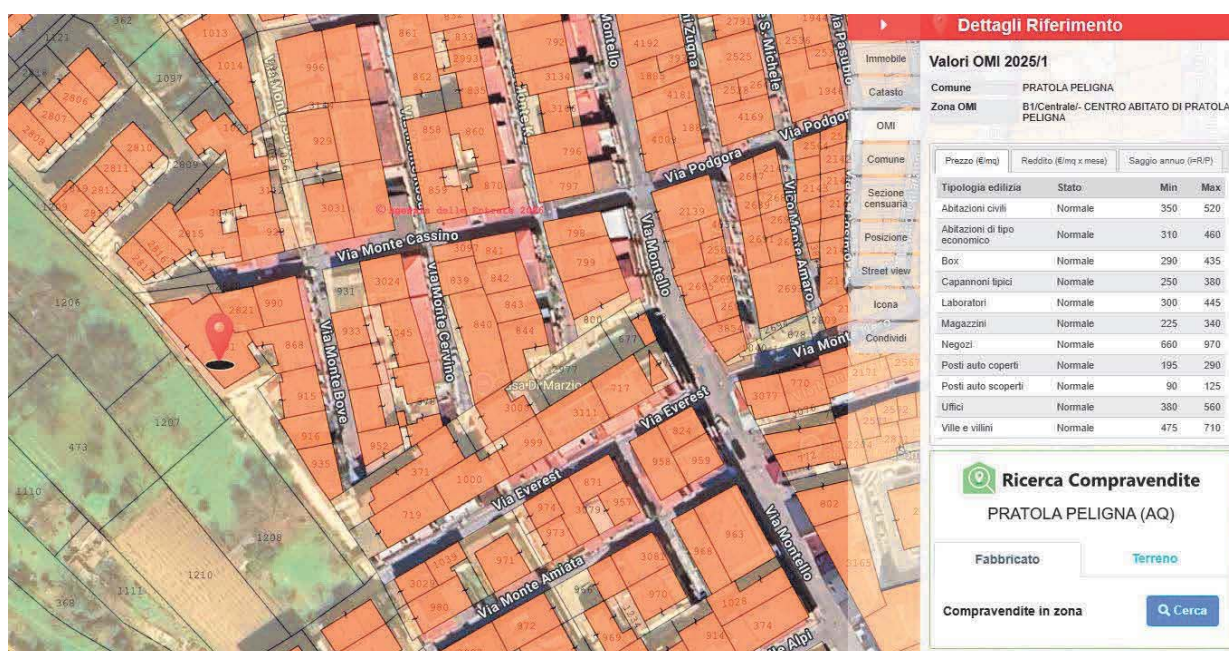


Tabella tratta da Stimatrix con valori OMI aggiornati al 1° semestre 2025

8.2. Ricerca immobili comparabili:

COMPARABILE 1: 772,00 €/mq

NUOVO

€ 170.000

Villa a schiera via Monte Cassino 20, Pratola Peligna

5+ locali 220 m² 3+ bagni

[MESSAGGIO](#)

1/19

COMPARABILE 2: 828,00 €/mq

€ 58.000

Bilocale via Montello 18, Pratola Peligna

2 locali 70 m² 1 bagno Piano 1

Arredato

[MESSAGGIO](#)

1/10

COMPARABILE 3: 781,00 €/mq



€ 125.000

Terratetto unifamiliare via Santa Liberata 26, Pratola Peligna

4 locali

160 m²

3 bagni

Balco

Parzialmente...

MESSAGGIO



8.3. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari on line (immobiliare.it e l'idealista.it) ed Osservatorio dei Valori Immobiliari Istituito dall'Agenzia del Territorio (ex UTE), Agenzia delle Entrate.

8.4. Calcolo del prezzo di mercato al mq di superficie lorda (€/mq)

OMI - AG. ENTRATE	€ 350,00	€ 710,00	€ 530,00
COMP. 1			€ 772,00
COMP. 2			€ 828,00
COMP. 3			€ 781,00
			€ 2.911,00

€ 727,75

8.5. Coefficienti di merito

Plurifamiliare	1,00	7 - RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
Casa a schiera	1,02		Centrale	1,00
Casa singola	1,04			
Meno di 5 anni	1,10	8 - CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
Da 5 a 10 anni	1,05		Autonomo totale	1,02
Da 10 a 20 anni	1,00		Autonomo parziale	1,01
Da 20 a 40 anni	0,90		Assente	0,90
Più di 40 anni	0,80			
Storiche	1,10	9 - INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
Signorili	1,05		Tapparelle	1,00
Civili	1,00		Assenti	0,96
Economiche	0,90	10 - FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
Ottima	1,05		Doppi vetri	1,00
Buona	1,03		Vetro singolo	0,98
Normale	1,00	11 - SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
Scadente	0,90		Cortile	1,02
Presente o inutile	1,00		Giardino	1,04
Assente 2° piano	0,95		Parco	1,06
Assente 3° piano	0,88	12 - PARCHEGGIO COMUN	Assente	1,00
Assente 4° piano	0,80		Posto auto per UI	1,04
Assente 5° piano	0,70	13 - ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
Doppio	1,00		Doppia/ordinaria	1,00
Singolo	0,95		Strada pubblica	0,95
			Cortile interno	0,90
		Coefficiente globale		0,95

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO AL MQ DI SUP. LORDA

$$727,00 \times 0,95 = 690,00 \text{ € (arrotondato)}$$

8.6. Calcolo della superficie lorda commerciale

denominazione vano	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale
	mq	%	m2
a) appartamento	124,00	1,00	124,00
b) ripostiglio magaz. Esterno	8,00	0,33	2,64
c) corte scoperta a giardino	507,00	0,15	76,05
Sup. ponderata calcolata secondo UNI10750:2005			202,69

28.6. Valutazioni delle superfici

Immobili	Sup. lorda pond.	Prezzo al mq	Quota diritto	Valore
a) + b) + c)	202,69	690,00 €	1/1	139.856 €

IN CIFRA TONDA 140.000,00 €
(CENTOQUARANTAMILA/00)

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarla:
14.000,00 €
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e Ape:
4.600,00 €

8.8. Prezzo base d'asta dell'immobile (LOTTO 1)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:
121.400,00€

