



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA

Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare RGAC 05/2025

Promossa da **VELA 2023 SPV S.R.L.**

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Luca Pelliccia

**INTEGRAZIONE PER CORREZIONE
ERRORE DI CALCOLO**

Tecnico Incaricato: Ing. Piero Rucci



TRIBUNALE DI SULMONA

Ill.mo Dott. Luca Pelliccia

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 05/2025 promossa VELA 2023 SPV S.R.L. contro [REDACTED] Sig. Giudice Dott. Luca Pelliccia ha nominato quale esperto il sottoscritto C.T.U., Ing. Piero Rucci, relazione peritale depositata telematicamente in data 30 Settembre 2025.

CORREZIONE VALORE DI STIMA

Da un controllo dell'elaborato peritale depositato, alla Tab. 1 – [REDACTED] di pag. 14 al sub. 135 si è erroneamente indicata, per mero errore di battitura e di conseguenza di calcolo, la quotazione [€/mq] 0,35 invece di 350 con valutazione di € 28,82 al posto di € 28.822,50. Altri arrotondamenti decimali del programma di calcolo vengono corretti per una più giusta e precisa valutazione.

Per cui di seguito si ripropongono le tabelle corrette con aggiornamento del valore di stima totale del compendio immobiliare.

Tab. 1 - [REDACTED]

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	33	Magazzino	250,27					
			Antibagno	2,35					
			Bagno	2,90					
							255,52	350	89.432,00 €
4	428	112	Magazzino	106,40					
			Bagno	2,90					
			Sottoscala	4,30					
			Ingresso PT	1,40					
							115,00	350	40.250,00 €
4	428	113	Magazzino	110,00					
			Corte esclusiva	13,30	1/3	4,43			
							114,43	350	40.050,50 €
4	428	131	Autorimessa				25,50	380	9.690,00 €
4	428	134	Magazzino				91,50	350	32.025,00 €
4	428	135	Magazzino				82,35	350	28.822,50 €
4	428	140	Magazzino				25,50	280	7.140,00 €
4	428	141	Magazzino				26,50	280	7.420,00 €
4	428	142	Magazzino				26,50	280	7.420,00 €
4	428	143	Magazzino				25,40	280	7.112,00 €
4	428	149	Deposito				68,20	350	23.870,00 €
4	428	150	Deposito				70,35	350	24.622,50 €
TOTALE									317.854,50 €

Tab. 2 – [REDACTED]



FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	96	Negozi	108,70					
			Corte esclusiva	36,17	1/3	12,06			
							120,76	1000	120.760,00 €
SVALUTAZIONE									5.000,00 €
TOTALE									115.760,00 €

Il sub. 96 con il subb. 127 e 128, come già detto nella relazione peritale depositata, allo stato di fatto è un unico locale commerciale [REDACTED] Per procedere alla vendita bisogna riportare lo stesso allo stato di progetto e catastale con rifacimento di parete divisoria con il sub. 128 e la chiusura di due porta di collegamento con il sub. 97.

Per eseguire tali lavori la spesa presunta è di € 5.000,00 che, come svalutazione del valore del locale va decurtata dal valore di stima della tabella precedente, per cui, € 120.760,00 - € 5.000,00 = € 115.760,00.

Tab. 3 – [REDACTED]

FOGLIO	PARTIC.	SUB.	DESCRIZIONE	Superfici reali [mq]	Coefficiente di riduzione	Superfici virtuali [mq]	Superfici totali virtuali [mq]	Quotazione [€/mq]	Valutazione [€]
4	428	127	Negozi	106,67					
			Corte esclusiva	21,00	1/3	7,00			
							113,67	1000	113.670,00 €
			SVALUTAZIONE						4.400,00 €
4	428	132	Magazzino				29,70	280	8.316,00 €
4	428	133	Magazzino				30,30	280	8.484,00 €
4	429	9	Garage	41,65					
			Bagno	3,80					
			Soppalco	9,00	1/3	3,00			
									48,45
4	429	20	Appartamento						
			Terrazzo	12,32	1/3	4,11			
			Terrazzo	11,66	1/3	3,89			
			Cucinino	16,02					
			Cucina	18,15					
			Soggiorno - Pranzo	38,54					
			Soggiorno	18,40					
			Disimpegno	7,50					
			Disimpegno	4,94					
			Camera	15,26					
			Camera	14,74					
			Camera	19,75					
			Bagno	3,36					
			Ripostiglio	7,28					
			Bagno	7,17					
			Antibagno	5,66					
			Balcone	8,32	1/3	2,77			
			Balcone	8,25	1/3	2,75			
			Ripostiglio esterno	8,90	1/3	2,97			
									193,25
TOTALE 302.472,50 €									

Il sub. 127 con il subb. 96 e 128, come già detto nella relazione peritale depositata, allo stato di fatto è un unico locale commerciale [REDACTED] Per procedere alla vendita bisogna riportare lo stesso allo stato di progetto e catastale con rifacimento di parete divisoria con il sub. 128.



Per eseguire tali lavori la spesa presunta è di € 4.400,00 che, come svalutazione del valore del locale va decurtata dal valore di stima riportato nella tabella precedente, per cui, € 113.670,00 - € 4.400,00 = € 109.270,00.

Riepilogo delle tabelle precedenti (Tab. 1 – Tab. 2 – Tab. 3):

- [REDACTED] valore stimato € 317.854,50
- [REDACTED] valore stimato € 302.472,50
- [REDACTED] valore stimato € 115.760,00

TOTALE € 736.087,00

Alla luce di quanto descritto e stimato, il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura ammonta ad € 736.087,00 (Settecentotrentaseimilaottantasette/00).

DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

A seguito di ulteriori valutazioni tecniche relativamente alla vendibilità dei diversi immobili oggetto di pignoramento e per meglio consigliare al futuro Delegato alla Vendita una più coerente ipotesi di lotti di vendita, si riporta una indicazione degli immobili consigliati per l'accorpamento in lotto.

In particolare:

- Il sub. 33 ha accesso carrabile dal sub. 113, accesso che ne migliora la fruizione essendo un magazzino di notevole dimensione. Da questo se ne consiglia la vendita abbinata in unico lotto;
- Subb. 134 e 135 di fatto già un unico locale magazzino con unica porta di accesso. La realizzazione della divisione comporterebbe notevoli spese aggiuntive, data la maggior funzionalità dello stato di fatto come unico magazzino, se ne consiglia la vendita abbinata in unico lotto;
- Subb. 20 e 9 rispettivamente appartamento e garage situati nella stessa palazzina. Per rendere omogeneo e completo l'appartamento se ne consiglia la vendita abbinata al garage in modo da garantirne la fruibilità del posto auto. Se ne consiglia la vendita abbinata in unico lotto.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva di scomposizione in lotti di vendita e relativi lavori di stima.



Tab. 4 – LOTTI DI VENDITA

FOGLIO	PART	SUB	PROPRIETA	DESCR. LOCALI	SUPERFICIE [mq]	VALORE STIMATO	LOTTI DI VENDITA	VALORE LOTTO
4	428	33		Magazzino	255,50	89.432,00 €	1	129.482,50 €
		113		Magazzino	114,43	40.050,50 €		
		96		Negozi	105,40	115.760,00 €	2	115.760,00 €
		112		Taverna	115,40	40.250,00 €	3	40.250,00 €
		127		Negozi	106,70	109.270,00 €	4	109.270,00 €
		131		Autorimessa	25,50	9.690,00 €	5	9.690,00 €
		132		Magazzino	29,70	8.316,00 €	6	8.316,00 €
		133		Magazzino	30,30	8.484,00 €	7	8.484,00 €
		134		Magazzino	91,50	32.025,00 €	8	60.847,50 €
		135		Magazzino	82,35	28.822,50 €		
		140		Magazzino	25,50	7.140,00 €	9	7.140,00 €
		141		Magazzino	26,50	7.420,00 €	10	7.420,00 €
		142		Magazzino	26,50	7.420,00 €	11	7.420,00 €
		143		Magazzino	25,40	7.112,00 €	12	7.112,00 €
		149		Deposito	68,20	23.870,00 €	13	23.870,00 €
	150	Deposito	70,35	24.622,50 €	14	24.622,50 €		
	429			Garage	54,42	21.802,50 €	15	176.402,50 €
20		Appartamento	228,70	154.600,00 €				
TOTALE A RISCONTRO								736.087,00 €

CASTEL DI SANGRO li 04/11/2025

Il CTU

Ing. Piero Rucci

