

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro



N. Gen. Rep. 57/2024

Giudice Esecuzione Dr. LUCA PELLICCIA

Custode Giudiziario: Avv. MARIASSUNTA D'ANGELO

RAPPORTO DI STIMA e ALLEGATI



Geom. Stefano GOTI

Via Papa Giovanni XXIII, 64C 67039 Sulmona (Aq)

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di L'Aquila con il n. 1657 - CIPAG matricola 784279K

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n. 14 cat. Geometri

Email: geom.gotistefano@gmail.com - Pec: stefano.goti@geopec.it - cell. 3926973580



A. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. STEFANO GOTI, nato a Sulmona il 15/05/1967, con studio professionale in Sulmona (AQ) via Papa Giovanni XXIII n. 64/C, iscritto regolarmente al Collegio dei Geometri della Provincia di L'Aquila al numero 1657 in forma continuativa dal 24/01/1994 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Pelliccia, quale esperto per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 57/2025 promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 27/01/2025 al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, prestava il giuramento per il seguente incarico:

- *Dispone fin da ora che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile, anche con la collaborazione del custode che con il presente atto si nomina, 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, 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 ed 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;*

- *Dispone inoltre che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. 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 abbiano inviato quindici giorni prima, note alla relazione.*



- *Dispone infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni.*
- *Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato.*
- *Rediga progetto divisionale con conguagli.*
- *Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.*
- *Depositi l'elaborato peritale, firmato digitalmente, nel fascicolo telematico.*

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali il giorno 28/04/2025 avendo proposto il debitore esecutato, per il tramite del proprio difensore [REDACTED] ricorso ex art. 619 c.p.c. ed osservato il successivo provvedimento del Giudice, Dott. Luca Pelliccia, invitando gli ausiliari nominati a soprassedere momentaneamente ad assolvere alle attività demandate.

Con provvedimento del 04/04/2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Pinacchio Francesca, rigettava il ricorso presentato dal debitore, così il custode giudiziario, con nota del 14/04/2025, inviata a mezzo posta elettronica certificata, [REDACTED] ale del debitore esecutato, al procuratore del creditore procedente e al CTU nominato, fissava l'accesso presso il compendio pignorato per il giorno 28/04/2025.

Nel corso di questo primo accesso il sottoscritto ha proceduto alla precisa individuazione dell'immobile e ne ha effettuato, il dimensionale ed un rilievo fotografico completo. Nel corso delle attività successive sono state riscontrate difformità tra quanto risultava in catasto e la realtà dei luoghi visionati tali da effettuare ulteriori approfonditi accertamenti.

In data 10/06/2025, si richiedeva al G.E. l'autorizzazione a sanare le difformità riscontrate. Esse riguardavano l'immobile alla part. 583 sub. 2 ove è stata riscontrata l'esistenza di una diversa distribuzione degli spazi interni ed una scala interna che collega il livello del piano secondo al piano terzo (sottotetto) ovvero verso un ampio locale di sgombero ed una annessa terrazza sfuggita all'accertamento originario dell'impianto catastale.

In data 21/06/2025 il G.E. proroga il termine di deposito della relazione e fissa l'udienza per il 02/10/2025.



In data 23/07/2025 è stato necessario eseguire un secondo sopralluogo per ulteriori accertamenti e misurazioni.

In data 29/07/2025 si richiedevano atti legali, collegati ai beni pignorati, presso l'Archivio Notarile.

In data 29/07/2025 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il comune di Sulmona con prot. n. 46961 del 30/07/2025.

Con nota di risposta del 31/07/2025 prot. 47357 il Comune di Sulmona comunicava che non si reperiva alcuna documentazione di riferimento agli immobili pignorati;

In data 30/07/2025 è stata presentata CILA presso il comune di Sulmona con prot. n. 47309 del 31/07/2025 giusto titolo urbanistico a sanatoria delle difformità riscontrate nel sub 2 e 3 al fine procedere successivamente a depositare in catasto il nuovo accertamento con due distinte pratiche "docfa" ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, e l'ampliamento in sopraelevazione della porzione di sottotetto con annessa terrazza sfuggita all'accertamento catastale originario nella costituzione dell'impianto.

A conclusione e completamento dell'accertamento catastale l'acquirente potrà provvedere ad allineare i due subalterni attraverso la loro fusione.

Sono state richieste, presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di L'Aquila - Agenzia del territorio, ed ottenuto in via telematica, le visure catastali storiche per l'immobile, la mappa, le planimetrie catastali e le ispezioni ipotecarie.

Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, Il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

C. RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto, dalle pre-verifiche risulta quanto segue:

Storico catastale ventennale:

Le unità immobiliari rappresentate catastalmente al fg 60 part 583

- sub 2 cat. A/3 Classe 5 Consistenza 4,5 rendita € 406.71 Data impianto meccanografico 31/10/1939 Variazione del CTU del 05/08/2025 e del 19/08/2025.
- sub 3 cat. A/3 Classe 1 Consistenza 1 rendita € 46,48 Data impianto meccanografico 31/10/1939.

Atto di provenienza:

- testamento pubblico 22/07/1993 (in allegato)



- verbale di registrazione di testamento pubblico del 28/05/2001 (in allegato);

QUESITO 1

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento e stima è sita in Vico Cascile 61 anziché 58/60 come riportato nella ispezione ipotecaria. Esso è allocato al piano secondo e piano terzo (sottotetto) di uno stabile sito in pieno centro storico della Città di Sulmona in zona "Porta Pacentrana", Esso è individuato presso L'Agenzia del Territorio nel comune di Sulmona al Fg 24, Particella 583,

- Subalterno 5 (ex 2), Categoria A3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani e rendita € 406.71;
- Subalterno 3 , Categoria A3, Classe 1, Consistenza 1 vano e rendita € 46.48;

Gli immobili confinano a nord in aderenza con la particella n. 1969, ad est in aderenza con la particella 582, ad ovest in aderenza con la particella 1670 e a sud affaccia su Vico Cascile.

QUESITO 2

L'edificio nel suo complesso è composto da quattro livelli di piano. Al piano terra sono presenti dei locali pertinenziali e spazi comuni al piano primo è allocata una unica abitazione identificata con il sub 4 e al piano secondo e terzo altri due subalterni sub 5 ex 2 e sub 3 quest'ultimi oggetto di stima e che di fatto costituiscono una unica abitazione con annesse pertinenze al piano terzo (sottotetto).

L'intero edificio edificato in epoca primo ottocento è allocato all'interno del comparto del centro storico di Sulmona, area con annesso vincolo paesaggistico ove sono presenti esclusivamente edifici del tipo economico popolare edificati a schiera e con destinazione d'uso abitativa.

I due immobili pur essendo accatastati in due distinti subalterni (part. 583 sub 5 ex 2 e sub 3) risultano costituire una unica abitazione funzionale non separabile così composta:

- al piano secondo da tre stanze da letto un tinello/cucina, un bagno e disimpegno;
- al piano sottotetto da un locale di sgombero ed una terrazza;

I due livelli sono collegati tra loro da una gradinata interna esclusiva.

L'abitazione pignorata è soggetta ad interventi edili di ristrutturazione in corso come si evince dallo stato dei luoghi visionati. Nei due sopralluoghi effettuati sono visibili lavorazioni edili parziali sia in rimozione che in nuova esecuzione. Non sono stati riscontrati



riferimenti autorizzativi edilizi presso il comune di riferimento che di fatto regolarizzino detti interventi in corso di esecuzione.

L'immobile si presenta alla vista privo di impianti sanitari ed in uno stato di vetusta e degrado edilizio molto avanzato che ne determina senza dubbio la sua attuale non abitabilità.

E' presente un varco nel locale tinello-cucina con collegamento diretto verso un'altra proprietà adiacente appartenente al coniuge dell'esecutato. Prima della vendita questa apertura dovrà esser chiusa.

Al piano terra sono presenti pertinenze in uso all'esecutato di cui però non è stato possibile riscontrarne la titolarità e comunque non indicati nell'atto di pignoramento.

L'accesso alla abitazione avviene da Vico Cascile al civico 61 al piano terra una gradinata interna condominiale collega i 4 vari livelli di piano.

Al piano secondo troviamo l'ingresso della nostra abitazione.

L'altezza interna della abitazione risulta mediamente di ml 2.90.

La superficie netta interna complessiva è di mq 63.35;

Il volume interno netto complessivo è di mc 183.71;

Rif. Catastale	destinazione vano	Livello di piano	Sup. netta interna (mq)	Sup. lorda (mq)
PART. 583 SUB 2	tinello /cucina	2	18,21	
PART. 583 SUB 2	camera 1	2	8,80	
PART. 583 SUB 2	camera 2	2	12,68	
PART. 583 SUB 3	camera 3	2	16,02	
PART. 583 SUB 2	disimpegno	2	2,20	
PART. 583 SUB 2	bagno	2	5,44	
			63,35	78,42
PART. 583 SUB 2	locale di sgombero	3	28,58	32,10
PART. 583 SUB 2	terrazza	3	14,79	14,79

La struttura dell'intero stabile è in muratura portante in pietra, i solai composti da profili in acciaio – tavelle in laterizio - calcestruzzo, la copertura è a falda inclinata con struttura portante in legno e pendenza a scendere verso nord.

Per quanto riguarda le finiture, come già evidenziato, essendo l'abitazione assoggettata ad opere di ristrutturazione interna risultano alcune parzialmente rimosse perché previste in sostituzione e altre ancora esistenti ma in uno stato di vetustà molto avanzato. Nei luoghi sono presenti materiali edili accantonati e non ancora utilizzati nella ristrutturazione. Vi sono tubazioni per l'esecuzione di nuovi impianti tecnologici, nuovi



sanitari da bagno, confezioni in sacchi di malta da intonaco e collante per la posa di pavimentazioni.

Gli impianti elettrici, riscaldamento e idrico sanitario sono parzialmente rimossi ma comunque non recuperabili perché non più a norma.

Lo stato di conservazione e di manutenzione delle parti strutturali dell'immobile non presenta alla vista danneggiamenti. Le murature portanti dovranno essere sanificate con nuove intonacature e tinteggiature per ripristinare la sufficiente salubrità dei luoghi.

QUESITO 3

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 4

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quanto indicato nel certificato ipotecario allegato.

QUESITO 5

In raffronto alla chiara regolarità edilizia ed urbanistica dello stabile in oggetto, a seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sulmona (prot. n. 46961 del 30/07/2025, si riscontra quanto segue dalla nota del comune di Sulmona in data 31/07/2025

- Nessuna licenza edilizia reperibile:

Al fine di ottemperare alla variazione catastale in data 31/07/2025 al prot. 47309 è stata inoltrata dal sottoscritto pratica urbanistica CILA valida a sanare le difformità rilevate in modo tale da rendere l'immobile accertato sotto l'aspetto urbanistico come realmente risulta dallo stato di fatto.

QUESITO 6

Allo scrivente non risulta l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;

Vista la conformazione strutturale dell'immobile e trattandosi di una piccola abitazione è fatto obbligo procedere alla vendita in un unico lotto.

Infine si riporta la domanda di intervento nell'espropriazione immobiliare (Art. 499 c.p.c.) della Agenzia delle Entrate contro [REDACTED] un importo di € 142.064,40 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili



non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima. Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, sono stati utilizzati i coefficienti di merito rispetto alle condizioni normali di mercato:

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 Centro storico del Comune di Sulmona (AQ), per immobili dello stesso tipo, in NORMALI condizioni di manutenzione e conservazione il prezzo di mercato varia da un minimo di 520 €/mq lordo ad un max di 780 €/mq lordo.

Provincia: L'AQUILA
Comune: SULMONA
Fascia/zona: Centrale/- ZONA DELIMITATA DALLA CIRC.NE OCCIDENTALE,VIA PORTA ROMANA, CIRC.NE ORIENTALE
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	870	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	410	610	L	2	3	L
Box	NORMALE	480	720	L	2,3	3,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	470	700	L	2,7	4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	520	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	690	990	L	2,3	3,3	L

Tale range o forchetta di prezzo, individuato dall'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio della provincia dell'Aquila è stato riscontrato dal sottoscritto direttamente nel mercato per gli immobili analizzati per la tipologia "abitazioni civili" nelle condizioni simili. La cospicua presenza, nel mercato locale, di abitazioni con caratteristiche identiche influenza negativamente il valore del prezzo di vendita.



Tutto ciò premesso e considerato, anche sulla valutazione attualmente espressa dal mercato immobiliare a livello di appetibilità commerciale, in zone circostanti e per proprietà consimili; formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare all'immobile, oggetto della presente descrizione, nello stato in cui si è presentato all'ispezione peritale, per la sua intera consistenza il valore commerciale prudenziale attuale complessivo a corpo di 22.572,00 € (ventiduemilacinquecentosettantadue/00 Euro)

così calcolato:

- $78.42 \text{ mqL} \times 0.4 \text{ coeff. di merito} \times 600,00 \text{ €/mq} = 18.820,80 \text{ €}$
- $32.10 \text{ mqL} \times 0.4 \text{ coeff. di merito} \times 200,00 \text{ €/mq} = 2.568,00 \text{ €}$
- $14.79 \text{ mqL} \times 0.4 \text{ coeff. di merito} \times 200,00 \text{ €/mq} = 1.183,20 \text{ €}$

Sommano € 22.572,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali ulteriori spese insolute per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.128,60;
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di cui sopra a carico dell'acquirente: **21.443,40 €**

Così calcolato $22.572,00 - 1.128,60 = 21.443,40 \text{ €}$

La presente relazione è stata redatta fornendo completa risposta ai quesiti posti. Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Sulmona 30/08/2025

Geom. STEFANO GOTI

