



TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 59/2025
Giudice Dott. Luca PELLICCIA

Custode Giudiziario: Avv. Dott.ssa Valentina Puglielli

CTU: Ing. Dott. Andrea Civitareale

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E PERIZIA DI STIMA

promossa da:

Contro:

Sommario

PREMESSA.....	3
CAP 1 – CONTROLLI PRELIMINARI SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL’ART. 567 SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.....	5
CAP 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CAP 3 – IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENI	6
3.1 – Immobili oggetto del pignoramento.....	6
3.2 – Descrizione generale immobile 1 – Appartamento su due livelli sito in Castel Di Sangro (AQ), in Via Teramon°1 – interno 18 – piano 2-3.....	6
3.3 – Descrizione generale immobile 2 – Box/magazzino sito a Castel Di Sangro (AQ), in Via Teramo n° 1, piano primo	9
CAP 4 – ESISTENZA DI FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI.....	11
CAP 5 – SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	13
5.1.1 – Concessioni e/o licenze edilizie	13
5.1.2 – Verifica della conformità tecnico-urbanistica-catastale - immobili.....	14
CAP 6 – ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA’	14
CAP 7 – ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE	15
7.1 – Immobile 1 sito nel comune di Castel Di Sangro	15
CAP 8 – ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE	15
8.1 – Immobili siti nel comune di Castel Di Sangro	15
CAP 9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	16
9.1 – Criteri di stima	16
9.2 – Fonti di informazione.....	17
9.2.1 – Immobile n°1 (appartamento) sito nel comune di Castel Di Sangro	17
9.2.2 – Immobile n°2 (box/magazzino) sito nel comune di Castel Di Sangro.....	18
9.3 – Stima dell’immobile n°1	19
9.4 – Stima dell’immobile n°2	20
CAP 10 – SEPARAZIONE IN NATURA DEI BENI PIGNORATI E PROGETTO DIVISIONALE.....	21
CAP 11 – CONCLUSIONI.....	22
CAP 12 – ALLEGATI.....	24

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Civitareale, Consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti che seguono, formulati dall'Ill.mo Giudice Dott. Luca Pelliccia, in occasione del provvedimento di nomina in data 27 novembre 2025:

Dispone fin da ora, 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 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 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.
- 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. 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 abbiano inviato, almeno 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. Visti gli art. 559 e 560 c.p.c. nel testo introdotto dalla L.14 maggio 2005 n.80 e successivamente modificato dall'art. 1 legge 28 dicembre 2005 n. 263; visto l'art. 179 ter disp. Att. C.p.c.; ritenuto che sia necessario, onde garantire il buon andamento della procedura e la sua rapida definizione, procedere all'immediata nomina del custode giudiziario già in questa fase; ritenuto peraltro che tale scelta, oltre che a criteri di efficienza risponda anche alla necessità di rendere edotto il debitore dell'esistenza della procedura esecutiva e dei suoi sviluppi anche al fine di verificare la possibilità di addivenire a una soluzione transattiva o alla conversione del pignoramento.

CAP 1 – CONTROLLI PRELIMINARI SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 SECONDO COMMA DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

In riferimento al dovuto controllo preliminarmente sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, il sottoscritto CTU ha accertato, relativamente agli immobili pignorati, il deposito dell'opportuno "certificato notarile" attestante le risultanze sia delle visure catastali che quelle ultaventennali dei registri immobiliari. Inoltre lo scrivente ha provveduto ad ottenere l'atto di compravendita dell'immobile dell'11 aprile 2001 recante repertorio n. 4300 sottoscritto dal Notaio il Dott. Pulcini Vincenzo.

CAP 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 gennaio 2026, alle ore 10:00, come concordato con il custode, presso le unità oggetto di pignoramento nel Comune di Castel Di Sangro (AQ) in Via Teramo.

Il sottoscritto CTU assistito dal collaboratore Ing. Fabrizio Taglieri, alla presenza del custode designato L'Avv. Valentina Puglielli ha effettuato il primo sopralluogo presso i beni oggetto della presente relazione peritale. Durante questa fase lo scrivente ha provveduto ad effettuare specifico rilievo metrico e fotografico nonché ha preso atto delle reali condizioni dei beni.

In data 15/12/2025 il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare a mezzo piattaforma comunale la richiesta di accesso agli atti documentali al comune di Castel Di Sangro relativa agli immobili in questione, provvedendo al pagamento dei rispettivi diritti di segreteria.

In data 19/01/2026 il sottoscritto CTU ha provveduto, assieme al proprio collaboratore l'Ing. Fabrizio Taglieri ed il Custode l'Avv. Valentina Puglielli, ha provveduto a svolgere il primo sopralluogo peritale dove ha preso visione degli immobili oggetto della presente perizia ed ha effettuato i dovuti rilievi metrici e fotografici.

In data 13/02/2026 il Comune di Castel Di Sangro ha provveduto a trasmettere al sottoscritto a mezzo pec la documentazione autorizzativa presente in archivio relativa all'immobile in questione.

CAP 3 – IDENTIFICAZIONE SINTETICA DEI BENI

3.1 – Immobili oggetto del pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

RIEPILOGO FABBRICATI								
Immobile n°	Foglio	Particella	Subalterno	Classe	Consistenza	Sez	Rendita	Comune
Immobile 1	37	6022	25	4	3,5 vani	NCEU	Euro 253,06	Castel Di Sangro
Immobile 2	37	6022	36	4	5 mq	NCEU	Euro 13,94	Castel Di Sangro

I predetti beni sono di proprietà:

- 1/2 di _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____).
- 1/2 di _____ nata a _____ il _____ (c.f. _____).

Si rimanda pertanto alla visione delle visure catastali presenti negli allegati.

3.2 – Descrizione generale immobile 1 – Appartamento su due livelli sito in Castel Di Sangro (AQ), in Via Teramon°1 – interno 18 – piano 2-3

L'immobile oggetto di stima è un appartamento disposto su due livelli, collegati internamente, con distribuzione funzionale tra zona giorno al piano secondo e zona notte/servizi al piano terzo.

Il piano secondo (piano di accesso) risulta costituito da un vano ad uso cucina, avente:

- Superficie S = 21,33 m²
- Altezza interna H = 2,58 m

Il piano terzo risulta composto da:

- Ripostiglio: S = 4,81 m²
- Camera da letto: S = 8,70 m²
- Bagno: S = 2,64 m²
- Altezza media interna H = 2,71 m

La superficie lorda dell'intera unità immobiliare ammonta a circa 53,00 mq.

L'unità immobiliare si presenta in complessivo buono stato manutentivo, con finiture interne di tipo ordinario e coerenti con un'impostazione rustica. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica/gres e risulta in condizioni complessivamente soddisfacenti, senza evidenze di dissesti o

rotture significative; le pareti appaiono regolarmente intonacate e tinteggiate, con presenza di finiture decorative. I soffitti sono caratterizzati da travi in legno a vista. La zona cucina risulta dotata di arredi fissi in legno e rivestimento in ceramica nella fascia operativa, in normale stato d'uso. Gli infissi appaiono in legno (da documentazione fotografica) e in condizioni compatibili con la vetustà dell'immobile. Nel complesso, dalla documentazione disponibile, non emergono elementi tali da far presumere la necessità di interventi straordinari immediati, salvo normale manutenzione ordinaria e le consuete verifiche tecniche sugli impianti.

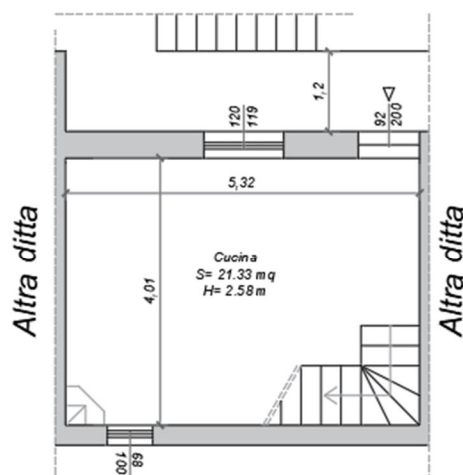
Il condominio nel quale si inserisce l'appartamento in questione ricade nell'area di PRG denominata "Zona E2 espansione urbana comprensorio di espansione (art. 8 NTA)".

Pianta piano 2

scala 1:50

identificativi catastali:

fg. 37 - part. 6022- sub. 25

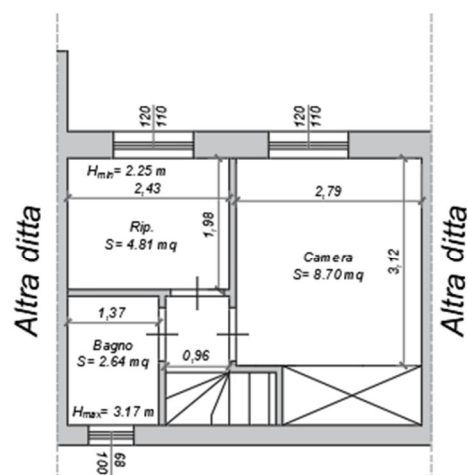


Pianta piano 3

scala 1:50

identificativi catastali:

fg. 37 - part. 6022- sub. 25



Planimetria da rilievo appartamento – Immobile n°1



Estratto fotografico appartamento sito nel comune di Castel Di Sangro in Via Teramo n°1, interno 18, piano 2-3 – Immobile n°1

3.3 – Descrizione generale immobile 2 – Box/magazzino sito a Castel Di Sangro (AQ), in Via Teramo n° 1, piano primo

Il locale in esame si presenta come un vano ad uso deposito/magazzino di dimensioni contenute. Le superfici interne risultano in parte rifinite con intonaco grezzo, in particolare il soffitto appare non rifinito.

L'illuminazione è garantita da un unico punto luce costituito da lampadina sospesa a vista, posizionata in prossimità della zona centrale del locale.

Lo spazio interno risulta fortemente ingombro da numerosi beni mobili eterogenei, disposti senza un apparente ordine sistematico. In particolare si rileva la presenza di:

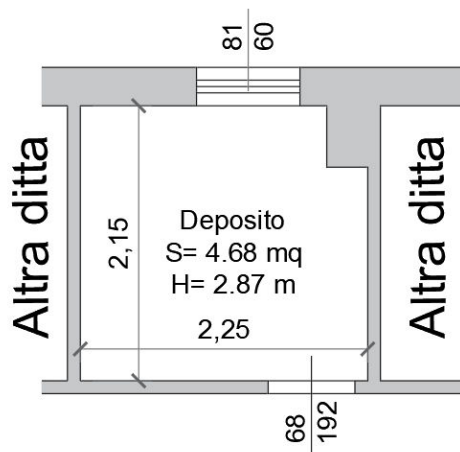
- scaffalature metalliche lungo le pareti laterali, sulle quali sono collocati contenitori, utensili, barattoli e materiali vari;
- biciclette, di cui almeno una sospesa o appoggiata in posizione sopraelevata;
- attrezzatura sportiva (tra cui sci);
- elementi di arredo accatastati, tra cui una sedia e parti di tavolo o mobile smontato;
- scatole, sacchi e ulteriori materiali di deposito.

La disposizione dei beni presenti determina una significativa riduzione della superficie utile calpestabile e limita l'agevole fruizione del locale.

Nel complesso, il vano appare utilizzato come deposito promiscuo, con condizioni di ordine e organizzazione modeste e con elevato grado di saturazione degli spazi disponibili.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile in questione, censito al catasto fabbricati del comune di Castel Di Sangro al fg. 37 – part. 6022 – sub. 36.

Pianta piano 1



Planimetria da rilievo sull'edificio – Immobile n°2



Ingresso principale box/magazzino nel comune di Castel Di Sangro in Via Teramo, piano primo – Immobile n°2

CAP 4 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Dall'esame della documentazione in atti, della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., dell'atto di provenienza dell'11 aprile 2001 e della documentazione ipo-catastale acquisita, non risultano, allo stato, formalità, vincoli od oneri di natura reale ulteriori rispetto a quelli ordinariamente connessi alla proprietà immobiliare e alla comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Dall'atto di compravendita dell'11 aprile 2001 emerge che la vendita ha compreso, oltre alle unità immobiliari oggetto di procedura, anche i connessi diritti, accessori e pertinenze, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i beni fanno parte. Nel medesimo atto risultano inoltre richiamate alcune precisazioni relative alle aree e ai beni comuni del complesso edilizio, con indicazione delle porzioni comuni ai diversi subalterni e delle riserve formulate dalla società venditrice, senza che da ciò emergano, per quanto rilevabile dalla documentazione esaminata, vincoli reali specifici tali da limitare la commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Per quanto attiene agli eventuali oneri di natura condominiale, dall'atto di provenienza risulta che gli immobili fanno parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Parco Ornella", con presenza di parti comuni e regolamentazione condominiale. Non risultano tuttavia, dalla documentazione attualmente disponibile allo scrivente, specifiche attestazioni dell'amministratore di condominio in ordine all'esistenza di eventuali morosità o oneri condominiali insoluti riferibili ai beni pignorati.

In relazione ai vincoli pubblicistici e agli usi civici, sulla base delle verifiche effettuate presso il Comune di Castel di Sangro e delle interlocuzioni avute con il competente Ufficio Tecnico, non risultano, allo stato, usi civici né ulteriori vincoli pubblicistici gravanti specificamente sui beni oggetto di pignoramento.

Restano salvi i vincoli e le prescrizioni derivanti dalla normativa urbanistica vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale e dalle eventuali disposizioni di settore applicabili al compendio edilizio nel quale le unità immobiliari sono inserite.

Stato giuridico – pesi e gravami

Dall'esame della documentazione acquisita, ed in particolare dell'atto di pignoramento e delle ispezioni ipotecarie aggiornate, si rileva che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti nel Comune di Castel di Sangro (AQ), foglio 37, particella 6022, subalterni 25 e 36, risultano

gravati da vincoli di natura reale e da formalità pregiudizievoli. In particolare, risulta trascritto in data 12/11/2025 verbale di pignoramento immobiliare promosso per il recupero di un credito pari a € 66.048,92 oltre accessori di legge. Sugli stessi beni insiste altresì iscrizione ipotecaria a favore di Equitalia Polis S.p.A., oggi Agenzia delle Entrate – Riscossione, eseguita in data 14/01/2011 ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973, per un importo di circa € 65.896,38. Dalle visure ipotecarie emerge inoltre una precedente iscrizione ipotecaria del 23/06/2005, successivamente cancellata in data 30/05/2006, nonché formalità di natura non pregiudizievole relative alla provenienza del bene. Non risultano ulteriori gravami attualmente efficaci. I suddetti vincoli incidono sulla libera commerciabilità del compendio e dovranno essere considerati ai fini della determinazione del valore di stima e della graduazione dei crediti in sede di distribuzione del ricavato della vendita forzata.

Cancellazione dei gravami

Si precisa che, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, saranno ordinati la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, ivi compresa l'ipoteca legale iscritta a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione. Pertanto, l'aggiudicatario acquisterà il bene libero da tali vincoli, fatto salvo quanto non suscettibile di cancellazione per legge. Restano in ogni caso a carico della procedura esecutiva le spese relative alle formalità di cancellazione, mentre eventuali oneri non opponibili alla procedura seguiranno la disciplina prevista dalla normativa vigente.

CAP 5 – SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA

5.1.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio Tecnico del Comune di Castel Di Sangro (AQ) – (Accesso agli atti rilasciato dal comune il 12/02/2026)

I beni oggetto della presente perizia fanno parte dell'immobile denominato "CORPO B" DEL Condominio "Parco Ornella". Mediante la visione dei fascicoli relativi al presente fabbricato sono emersi:

- Concessione a costruire n° 83/1984 del 17 novembre 1984 registrata al prot. N. 4938, rilasciata alla ditta: Soc. imm.re "LE PLEIADI S.r.l."
- Concessione di proroga di due anni della concessione edilizia n. 83/1984 relativa alla costruzione del complesso edilizio residenziale rilasciata alla ditta: Soc. imm.re "LE PLEIADI S.r.l."
- Concessione a costruire n° 107/1986 del 28 ottobre 1986, rilasciata alla ditta: Soc. imm.re "LE PLEIADI S.r.l." a seguito della domanda presentata in data 12/06/1986 registrata a prot. n. 5406 con la quale(Amministratore unico della Soc. Imm.re "LE PLEIADI S.r.l." intendeva effettuare i lavori di variante alla palazzina "C" del complesso autorizzato con concessione edilizia n. 83/1984.
- Concessione a costruire n° 37/1995 del 22 maggio 1995, rilasciata alla ditta: Soc. imm.re "LE PLEIADI S.r.l." a seguito della domanda presentata in data 26/07/1994 registrata al prot. N. 7720 con la quale(Amministratore unico della Soc. Imm.re "LE PLEIADI S.r.l." intendeva realizzare la costruzione di n. 2 fabbricati per civile abitazione a completamento del complesso residenziale denominato "Parco Ornella" autorizzato con C.E. n° 83/1984.
- Successivamente è stata riscontrata la comunicazione di inizio lavori recante prot. N. 7620 del 10 luglio 1995.
- E' stato riscontrato il CERTIFICATO DI AGIBILTA' del 18 ottobre 2007 rilasciato dal Comune di Castel Di Sangro.
- In data 02/08/2011 recante prot. N. 9015 è stata presentata una SCIA con oggetto: "Opere di manutenzione straordinaria – condominio "Parco Ornella" fabb. B e D strada N.5" sottoscritta dal Tecnico Arch. relativa alla ditta "Condominio Parco Ornella" nella quale la figura del committente era quella dell'Amministratore.....

5.1.2 – Verifica della conformità tecnico-urbanistica-catastale - immobili

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali in merito a quanto precedentemente descritto si può dichiarare che le unità oggetto della presente risultano conformi rispetto sia ai titoli edilizi comunali nonché alla copia dell'accatastamento.

CAP 6 – ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dagli accertamenti compiuti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro, mediante accesso agli atti, è risultato il rilascio del Certificato di Agibilità n. 38 del registro, datato 16/10/2007, relativo all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro al foglio 37, particella 6022, subalterno 25.

Il certificato riguarda l'unità immobiliare descritta come abitazione al piano secondo e terzo del fabbricato ubicato in Castel di Sangro, località Colle della Croce, comprendente soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano secondo e bagno, camera da letto e guardaroba al piano terzo.

Dalla documentazione acquisita risulta che la richiesta di rilascio del certificato di agibilità è stata presentata in data 24/09/2007, con protocollo comunale n. 12034 dell'11/10/2007, dalla società Immobiliare Le Pleiadi S.r.l., in relazione all'unità immobiliare identificata come n. 18, foglio 37, particella 6022, subalterno 25.

Si precisa che il suddetto certificato di agibilità risulta riferito esclusivamente all'unità immobiliare censita al foglio 37, particella 6022, subalterno 25. Non risulta, dalla documentazione esaminata, specifico certificato di agibilità riferito al locale deposito censito al foglio 37, particella 6022, subalterno 36.

Si evidenzia che per la tipologia di locale (deposito/magazzino) non risulta strettamente necessario il certificato di agibilità ai fini della commerciabilità.

Il certificato di agibilità relativo all'abitazione acquisito viene allegato alla presente relazione.

CAP 7 – ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

7.1 – Immobile 1 sito nel comune di Castel Di Sangro

Dagli accertamenti compiuti non è stata pervenuta alcuna certificazione energetica relativa all'unità immobiliare in oggetto.

Si evidenzia che, ai fini della vendita, sarà necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il cui costo è stimabile in circa € 250,00 – € 300,00, a carico dell'aggiudicatario.

CAP 8 – ESISTENZA DI USI CIVICI O DI ALTRI VINCOLI PUBBLICISTICI SUL BENE

8.1 – Immobili siti nel comune di Castel Di Sangro

Dagli accertamenti compiuti presso il competente ufficio tecnico del comune di Castel Di Sangro, su opportuna richiesta di accesso agli atti, nonché dagli accertamenti compiuti sul sito istituzionale del SIT (Sistema Informativo Territoriale), è emerso che: gli immobili pignorati non risultano gravati da "Usi Civici".

CAP 9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

9.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o afferenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Metodo e criterio di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Parametro unitario di riferimento

Il parametro unitario adottato è il m² (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

Valori medi di mercato

Il valore di mercato dei beni analoghi o simili ed è riferito ad immobili simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato ed il loro prezzo di acquisto, così come indicato successivamente.

Parametri caratteristici e coefficienti correttivi

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un bene immobile è importante la disamina della serie di parametri significativi fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca, che caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento, e che concorrono mediante gli opportuni adeguamenti alla sua giusta valutazione, ovvero:

- Parametro zonale;
- Parametro costruttivo zonale;
- Parametro costruttivo di finitura;
- Parametro costruttivo impiantistico;
- Parametro funzionale;
- Parametro di trasformazione.

9.2 – Fonti di informazione

9.2.1 – Immobile n°1 (appartamento) sito nel comune di Castel Di Sangro

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatorio sul mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro fanno riferimento alla superficie lorda e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché alla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

 Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: CASTEL DI SANGRO

Fascia/zona: Suburbana/- CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE ROCCACINQUEMIGLIA

Codice di zona: E1

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	940	1350	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	365	540	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	680	1000	L	2,4	3,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	530	780	L	2	2,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	330	L	0,9	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	2,9	4,3	L

*Valori minimi e massimi di mercato immobili residenziali ne comune di Castel Di Sangro
(fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate)*

9.2.2 – Immobile n°2 (box/magazzino) sito nel comune di Castel Di Sangro

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da agenzie immobiliari ed osservatorio sul mercato.

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, i valori del parametro fanno riferimento alla superficie lorda e sono stati quantificati mediante la comparazione e la relazione del bene da stimare con altri beni analoghi o similari rilevati attraverso: le pubblicità immobiliari e fonti di intermediazioni d'affari immobiliari, sul posto mediante ricerche di mercato, nonché alla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

⚠ Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA

Comune: CASTEL DI SANGRO

Fascia/zona: Suburbana/- CENTRO ABITATO DELLA FRAZIONE ROCCACINQUEMIGLIA

Codice di zona: E1

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	940	1350	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	365	540	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	680	1000	L	2,4	3,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	530	780	L	2	2,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	330	L	0,9	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1550	L	2,9	4,3	L

*Valori minimi e massimi di mercato immobili residenziali ne comune di Castel Di Sangro
(fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate)*

9.3 – Stima dell'immobile n°1

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – IMMOBILE 1

Comune: Castel Di Sangro (AQ)
Indirizzo: Via Teramo n°1 – int. 18 – piano 2-3
Rif. catastali: Fg. 37 – Part. 6022 – sub. 25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Abitazione	54	100%	54
Logge, patii e porticati, balconi e terrazzi	0	0%	0
Superficie commerciale totale			mq 54,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Abitazione di tipo residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Abitazione in complesso residenziale	1,00
VETUSTÀ - Età oltre 30 anni	0,90
ESPOSIZIONE – Affaccio nella zona periferica di Castel Di Sangro	1,00
Coefficiente globale	0,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 940,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1350,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1350,00
---------------------------------------	------------------

Valore stimato fabbricato: € 70.713,00 = € 1350,00 x 0,97 x mq 54,00

VALORE STIMATO-IMMOBILE 1
€ 70.713,00

9.4 – Stima dell'immobile n°2**VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – IMMOBILE 2**

Comune: Castel Di Sangro
Indirizzo: Via Teramo n°1 – Deposito n. 7 – piano 1
Rif. catastali: Fg.37 – Part. 6022 – Sub. 36

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Box/magazzino	6,25	100%	6,25
Superficie commerciale totale			mq 6,25

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Box/magazzino	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Finiture tradizionali	1,00
VETUSTÀ - Età circa 30 anni	0,90
ESPOSIZIONE – Affaccio nella zona periferica di Castel Di Sangro	1,00
Coefficiente globale	0,97

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 680,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1000,00
---------------------------------------	------------------

Valore stimato iniziale: € 6.062,50 = € 1000,00 x 0,97 x mq 6,25

VALORE STIMATO-IMMOBILE 2
€ 6.062,50

CAP 10 - SEPARAZIONE IN NATURA DEI BENI PIGNORATI E PROGETTO DIVISIONALE

In ragione della specifica conformazione dei beni pignorati (dimensionale e geometrica), si ritiene: ragionevolmente non ipotizzabile la loro separazione in natura, la quale tra l'altro risulterebbe alquanto anti economica, sia in ragione del deprezzamento subito dai beni pignorati per un eventuale frazionamento, che anche in relazione della componente impiantistica dei detti immobili, per la quale, nell'ipotesi di frazionamento, sarebbe necessario eseguire dispendiosi interventi di adeguamento degli impianti tecnologici (elettrico, dirigo-sanitario, fognario etc.).

CAP 11 – CONCLUSIONI

Alla luce degli accertamenti eseguiti, della documentazione esaminata, delle risultanze catastali, edilizie, urbanistiche e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere svolto l'incarico conferito nei limiti dei quesiti formulati dal G.E.

I beni oggetto di procedura sono costituiti da:

- unità abitativa sita nel Comune di Castel di Sangro (AQ), Via Teramo n. 1, interno 18, censita al Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 6022, subalterno 25;
- locale deposito sito nel medesimo Comune, censito al Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 6022, subalterno 36.

Gli immobili risultano pignorati per la quota di **1/2** in capo al debitore esecutato.

Sulla base delle valutazioni estimative svolte, il valore complessivo dei beni è stato determinato come segue:

- valore stimato dell'unità abitativa sub. 25: **€ 70.713,00**;
- valore stimato del locale deposito sub. 36: **€ 6.062,50**;
- valore complessivo dell'intero compendio: **€ 76.775,50**.

Poiché la procedura riguarda la sola quota di **1/2**, il valore teorico della quota pignorata risulta pari a:

$$\text{€ 76.775,50} \times \frac{1}{2} = \text{€ 38.387,75}$$

Tenuto conto della vendita limitata alla quota indivisa, della non agevole separabilità in natura dei beni e della minore appetibilità commerciale della quota rispetto alla piena proprietà, il valore della quota pignorata dovrà essere valutato applicando il deprezzamento commerciale.

In via prudenziale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 25% in considerazione della natura indivisa della quota e della minore appetibilità sul mercato. Pertanto, il valore della quota pignorata può essere stimato in:

Immobile n°	Foglio	Particella	Subalterno	Comune	Valore stimato del bene 1/2	Valore stimato e deprezzato del bene $\frac{1}{2}$ (-25%)
Abitazione	37	6022	25	Castel Di Sangro	€ 35.356,50	€ 26.517,37
Box	37	6022	36	Castel Di Sangro	€ 3.031,20	€ 2.273,40

Dagli accertamenti edilizio-urbanistici svolti risultano acquisiti i titoli edilizi relativi al compendio immobiliare, nonché il certificato di agibilità riferito all'unità abitativa censita al foglio 37, particella 6022, subalterno 25.

La presente relazione è stata redatta sulla base:

- degli atti di causa;
- della documentazione catastale acquisita;
- della documentazione edilizia e urbanistica trasmessa dal Comune di Castel di Sangro;
- delle risultanze del sopralluogo;
- della documentazione fotografica;
- delle verifiche estimative effettuate.

Non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE); si evidenzia che lo stesso dovrà essere redatto ai fini del trasferimento, con costo stimato in circa € 300,00.

Ogni valutazione è stata formulata con criteri di prudenza tecnica, imparzialità e coerenza con la finalità della vendita giudiziarla.

Con la presente relazione, composta da n.24 pagine, oltre allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere adempiuto all'incarico conferito.

CAP 12 – ALLEGATI

- All. n° 1 – Verbale di nomina del CTU
- All. n° 2 – Relazione iniziale del custode giudiziario
- All. n° 3 – Atto notarile 11/04/2001;
- All. n° 4 – Documentazione fotografica del primo sopralluogo del 23/01/2026;
- All. n° 5 – Documentazione accesso agli atti Comune di Castel Di Sangro;
- All. n° 6 – Visure catastali, mappe catastali e planimetrie catastali;
- All. n° 7 – Elaborati grafici di rilievo dello stato dei luoghi;
- All. n° 8 – Ispezioni Ipotecarie.

Pratola Peligna, 17/03/2026

Il tecnico

Ing. Andrea Civitareale