

**TRIBUNALE DI SULMONA**  
CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**do VALUE S.p.A.**

Contro

[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 0019/2023**

**Giudice dott. Luca PELLICIA**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato : Ing. MARCANTONIO Emiliano  
iscritto all'Ordine Ingegneri L'Aquila Sez\_B\_ n. 161  
c.f. MRCMLN88M12G878P - p.i. 02077720668*

*con studio in Introdacqua V.le Europa 26  
mobile 393.4513520*



**Bene in CASTEL DI SANGRO (AQ)  
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito a Castel di Sangro in Via Angelo Faggio n. 39 .

**Appartamento così censito al catasto fabbricati :** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Castel di Sangro sezione urbana, foglio 35, particella 531 Subalterno 4 particella 532 subalterno 12, graffate, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 79 mq \_ totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 206,58, Via Angelo Faggio n. 39 piano 1.

Edificio confinante con Via Angelo Faggio (entrata), particelle catastali n. 1110, 529.

Unità immobiliare in precedenza già censita al catasto fabbricati al foglio 35 particella 532 sub 8, foglio 35 particella 531 sub 3.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA :**

L'unità immobiliare è un appartamento collocato all'interno di in un complesso di edifici di vetusta costruzione in muratura di pietrame, aggregato urbano ubicato a ridosso dell'attuale Via Riviera un tempo tracciato originario della Strada Statale 17 "Appulo Sannitico", distante circa 500 ml dall'edificio Comunale.

Il bene è articolato in un appartamento posto al primo piano della Via Angelo faggio con entrata tramite scala interna comune, al civico 39.

L'abitazione si sviluppa in un unico piano con corridoio di ingresso, due vani un disimpegno e bagno, una terrazza fuori mura (parzialmente coperto da portico) dalla quale si raggiungono altri due vani adibiti a camera.

**In uno di queste due ultimi locali (vedi allegato foto n. 8 pagina 40) vi è una porta interna che funge da collegamento funzionante con un'altra porzione immobiliare confinante estranea al bene pignorato.**

La superficie utile calpestabile dell'intero appartamento è pari a mq 62 circa, la terrazza con parziale portico ha una superficie utile di mq 15 circa. Il terrazzino è dotato di ringhiera di protezione in metallo.

Le finiture interne dell'abitazione sono con mura e soffitti intonacati a civile tinteggiate, i pavimenti con mattonelle in monocottura, il pavimento della terrazza con mattonelle in scaglia di marmo e cemento, le porte interne e di ingresso in legno, le finestre e porte finestre con struttura in pvc e tapparelle.



Il bagno senza finestra di areazione, ha wc, bidet, piatto doccia, lavabo e le pareti rivestite con piastrelle. L'eliminazione degli effluvi è mediante aspiratore elettrico a parete.

Il bene è dotato di impianto termico con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a gas murale.

Da indicazioni avute dal proprietario [REDACTED] l'abitazione non ha intestata utenza elettrica perché alimentata da diversa linea proveniente da altro immobile sito in Via Riviera n. 30, estraneo alla procedura.

Risultano peraltro allacciate al bene pignorato l'utenza idrica e del Gas.

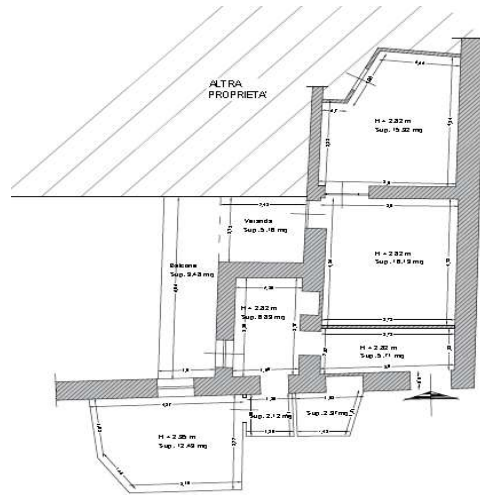
Il blocco di edifici cui è inserito il bene oggetto della procedura è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 (vedi atto di donazione allegato pag. 31)

L'aggregato urbano cui è porzione è stato oggetto di lavori di ristrutturazione post sisma del 1984.

In valutazione finale, si può affermare che il fabbricato è nel suo complesso in condizioni normali di conservazione.







### 3. STATO DI POSSESSO :

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.11.2023 alla presenza continua dell'Avvocato Sara GAUDIOSI, delegato dal Custode Giudiziale Avv. Paolo SAMBENEDETTO.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode, in cui si è constatato l'utilizzo dell'appartamento da parte del proprietario sig. [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

#### 4.1. Formalità pregiudizievoli :

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto della Esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Verbale di Pignoramento immobili** trascritto a L'Aquila il 06/06/2023 Reg. Part. 8612 Reg. Gen. 10685 contro [REDACTED]

[REDACTED] in Conegliano (TV) c.f. 05098890261.

"Unità negoziale di detta formalità, immobile censito al catasto fabbricati di Castel di Sangro foglio 35 particella 531 sub. 4 - foglio 35 particella 532 sub 12 - Indirizzo Via Angelo faggio n. 39"

#### 4.2. Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria** iscritta a L'Aquila il 15/10/2013 al n. 1316 Reg. Part., contro [REDACTED]

[REDACTED] (AQ) (debitore non datore di ipoteca) ed a **favore** Banca di Credito Cooperativo di Roma - Società Cooperativa con sede in Roma (domicilio ipotecario Roma Via Sardegna n. 129).

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale





#### 4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia :

In occasione della visita di ispezione si è constatata una difformità tra l'individuato ed il censito della planimetria di u.i.u. in catasto fabbricati.

L'accesso agli atti del Comune di Castel di Sangro è stato richiesto con pec in data 14/11/2023, ricevuta presentazione prot. Comune n. 19185 stessa data.

Dopo la ricezione di documenti non pertinenti in data 05/12/23 si è convenuto con l'ufficio tecnico un ulteriore accesso di persona in data eseguito il 13/12/2023 n. prot. 0021067.

Anche nei due link di documenti recepiti il giorno 15 successivo non risultano attività riguardanti l'immobile pignorato.

Pertanto per quanto visionato e sopra descritto in Comune non emergono agli atti pratiche urbanistiche attinenti l'immobile in oggetto titolate al sig. [REDACTED] e/o ai precedenti proprietari.

Nel piano regolatore Comunale la zona di ubicazione dell'immobile ha come destinazione generale "limite zona di recupero, ampliamento perimetrazione del Pdr, limite area di studio PdR e Variante" con Destinazione Urbanistica "Zona B ridimensionamento viario riqualificazione ambientale".

Una consistenza di fatto nel tempo dell'immobile pignorato è certificata nell'atto di donazione (vedi allegato a pagine 28-35) che ha assegnato la proprietà al [REDACTED]

Infatti nei suoi inclusi è riportata una planimetria catastale degli interni che certifica (data presentazione in catasto novembre 1993) una conformazione precedente l'attuale.

Confrontando le due planimetrie catastali risulta evidente nell'ultimo documento agli atti catastali l'assenza della terrazza con annesso portico (vedi allegato pag. 39-40 foto 3-4-5) ad utilizzo esclusivo dell'appartamento pignorato.

La porzione immobiliare descritta non risulta riportata nell'ultima planimetria disponibile di u.i.u. (vedi allegato a pag. 17).

La difformità urbanistica è costruzione illecita in quanto non autorizzata da titoli abilitativi Comunali la porzione realizzata in differenza con la piantina di u.i.u. presentata in data 22/11/1993 (vedi allegati a pagina 34 e 37).

Nello specifico non è autorizzata la costruzione dell'ampliamento della terrazza, il portico realizzato sulla stessa superficie, l'ingrandimento dell'ex vano bagno esistente, il tramezzo divisorio dell'ingresso (vedi allegato pagina 37 e foto 3-4-5-7).

Per le difformità urbanistiche riscontrate sarà necessario ottemperare agli adempimenti autorizzativi in sanatoria presso gli uffici Comunali e del Genio Civile al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia e la sua verifica di idoneità strutturale, entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

Il costo da sostenere, a carico dell'acquirente, per l'adempimento di sanare la difformità riscontrata si riassume :

- Congruo in euro 2.500,00 per spese vive ed onorari per pratica presso il Comune.



Riguardo il costo per le conformità al Genio Civile, risulta difficoltoso in questa sede la sua determinazione senza svolgere un controllo puntuale dei manufatti realizzati e determinare l'eventuale adeguamento sismico dell'opera realizzata in difformità.

#### 4.3.2. Conformità catastale :

Il bene oggetto dell'Esecuzione è così riportato negli atti del catasto nella visura storica per immobile del catasto urbano:

- Periodo impianto meccanografico del 30/06/1987 al 29/11/1993:  
Immobile predecessore:  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 531 sub 3  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 532 sub 6  
Indirizzo Vicolo Freddo n. 39\_Piano T - 1  
Categoria A/4\_classe 3\_consistenza 4,0 vani \_ partita 177
- Periodo 29/11/1993 - 30/08/2013  
Immobile predecessore:  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 531 sub 3  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 532 sub 8  
Indirizzo Vicolo Freddo n. 39\_Piano 1 - partita 1001136  
Variazione del 29/11/1993 in atti dal 04/08/1998 -- Frazionamento (n. 131/B.900/1993) \_ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.  
Categoria A/3\_classe 1\_consistenza 4,0 vani \_ partita 1001867 \_ dati classamento del 24/02/1996 in atti dal 17/03/1999 (n. 131.1/1993)
- Periodo 30/08/2013 - 24/04/2014  
Immobile attuale:  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 531 sub 4  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 532 sub 12  
Indirizzo Vicolo Freddo n. 39\_Piano 1  
Variazione del 30/08/2013 Pratica n. AQ0141275 in atti dal 30/08/2013 - Diversa Distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 29292.1/2013)  
Categoria A/3\_classe 1\_consistenza 5,0 vani \_ rendita € 206,58\_ classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Periodo 24/04/2014 - attualità  
Immobile attuale:  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 531 sub 4  
Comune di Castel di Sangro Foglio 35 particella 532 sub 12  
Indirizzo Via Angelo Faggio n. 39\_Piano 1  
Fino al 09/11/2015 Categoria A/3\_classe 1\_consistenza 5,0 vani \_ classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.  
Variazione Toponomastica del 24/04/2014 Pratica n. AQ0080341 in atti dal 24/04/2014 - Variazione di Toponomastica (n. 27327.1/2014)

Dal 09/11/2015 Categoria A/3, classe 1, superficie mq 79, Totale escluse aree scoperte mq 79 - superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 -



**dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/08/2013, prot. n. AQ0141275.**

Dal controllo dei documenti presso l'Ufficio del Territorio e dal rilievo effettuato nella visita di ispezione, si riportano le seguenti incoerenze riscontrate sul censimento in catasto del bene pignorato:

- non è riportata nella planimetria di u.i.u. dichiarazione Protocollo n. AQ0141275 del 30/08/2013 (vedi allegato a pag. 17) la superficie della Terrazza con relativo portico a uso esclusivo del ben pignorato;
- una parte dell'appartamento (vedi allegato a pagina 38) della particella 532 sub 12, risulta peraltro ricompresa quale porzione della particella 1110 censita al foglio 35 catasto terreni (vedi allegato a pagina 16 - mappa catasto terreni fg 35);
- la stessa particella 1110 del fg 35 catasto terreni (annotata quale corte comune alla particella 530 sub 3, sub 4 del foglio 35 e ad enti urbani) tuttavia non è allineata in quanto non registrata nel catasto urbano;
- la collocazione del bene in mappa, contraddistinto con il sub 12 della particella 532 del foglio 35 (vedi elaborato planimetrico allegato a pagina 19), non è allineata con le risultanze della mappa del catasto terreni foglio 35 in quanto la sua effettiva ubicazione è nella particella censita al n. 530 invece che alla 532, peraltro quest'ultimo mappale posizionato in tutt'altra parte (vedi allegato a pagina 16)

**Con tali incongruenze l'identificazione catastale attuale del bene pignorato non è conforme per il suo trasferimento.**

**Per sanare questa limitazione occorrerà procedere ai seguenti adempimenti presso L'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizi Catastali.**

- 1) Istanza di allineamento identificativo presso gli uffici del catasto;
- 2) Redazione di Tipo Mappale per passaggio al catasto urbano della particella 1110 foglio 35;
- 3) Variazione catastale DOCFA per identificazione della porzione dell'appartamento pignorato situata all'interno della particella 1110 foglio 35.

**Relativamente all'inserimento nelle planimetria u.i.u. catastale della superficie di Terrazza, parzialmente realizzata senza autorizzazioni, si evidenzia che la stessa sarà inserita contestualmente nelle variazioni sopra descritte in quanto la continuità delle u.i.u. avviene solo con il passaggio sul suo suolo.**

**Tuttavia sebbene con questo intervento la porzione edificata in difformità urbanistica sarà sistemata in catasto al fine di effettuare la vendita, l'aggiudicatario in ogni caso dovrà a suo onere e spesa provvedere alla sanatoria presso gli uffici Comunali e del Genio Civile entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.**





Il costo da sostenere per l'adempimento catastale in Agenzia delle Entrate si riassumono in euro 250,00 per spese vive, in euro 1.900,00 per onorario.

**4.3.3. Vincoli di usi civici e pubblicistici:**

Non risultano insistere sull'immobile pignorato vincoli fissati dall'autorità pubblica.

**5. PROPRIETARI:**

**5.1 Attuali proprietari :**

[REDACTED] per atto di donazione accettata a rogito dott. Altiero Vittorio del 24/04/2013 rep. 48081/29468 trascritto a L'Aquila il 06/05/2013 al n. 5983 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

**5.2 Precedenti proprietari:**

Dal 03/05/1995 fino al 24/04/2013 [REDACTED] giusta dichiarazione di successione devoluta per testamento, presentata all'ufficio di Castel di Sangro il 03/05/1996 al n. 40/118, trascritta a L'Aquila il 02/10/1997 al n. 11221 di formalità, successione del coniuge [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

Dal 21/12/1993 fino al 03/05/1996, [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita a rogito dott. Altiero Vittorio del 21/12/1993 rep. 11849, trascritto a L'Aquila il 18/01/1994 al n. 913 di formalità.

Fino al 21/12/1993 [REDACTED]

**Descrizione Lotto di Vendita di cui al punto 1**

Quota relativa ad 1/1 della proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito a Castel di Sangro in Via Angelo Faggio n. 39 .

**Appartamento così censito al catasto fabbricati :** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Castel di Sangro sezione urbana, foglio 35, particella 531 Subalterno 4 particella 532 subalterno 12, graffate, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 79 mq \_ totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 206,58, Via Angelo Faggio n. 39 piano 1.

Edificio confinante con Via Angelo Faggio (entrata condominiale), particelle catastali n. 1110, 529.



Unità immobiliare in precedenza già censita al catasto fabbricati al foglio 35 particella 532 sub 8, foglio 35 particella 531 sub 3.

Per quanto evidenziato, la consistenza dell'unità immobiliare abitativa è così composta, oltre agli accessori, obblighi, diritti e pertinenze sulle quote proporzionali delle parti Condominiali:

- Abitazione al primo piano di superficie calpestabile pari a mq 62 circa, oltre a terrazza di mq 15 circa ;
- Altezza dei vani interni dell'appartamento pari a m. 2,80;
- Superficie lorda dell'appartamento pari a circa 80 mq, comprensiva della terrazza con portico.
- Immobile con difformità urbanistica.
- Immobile con difformità catastale.
- Immobile con opere da denunciare al Genio Civile

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente totale per applicazione sup. Commerciale	Superficie Commerciale Lorda	Condizioni
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, con annesso terrazzo con portico	mq 65 abitazione mq 15 terrazza con portico	0,87	70,00	Normali

### Caratteristiche descrittive a stima visiva:

**Muri esterni (finitura):** realizzata in malta di cemento con finitura liscia. Buone condizioni.

**Pareti interne appartamento (tramezzi):** Realizzate in muratura di laterizio. Buone condizioni.

**Pareti e soffitti interni appartamento (finitura):** Realizzata in malta di cemento con finitura liscia. Buone condizioni.

**Pavimentazioni appartamento:** realizzata con mattonelle in monocottura. I bagni hanno rivestimento sulle pareti in piastrelle di monocottura. Buone condizioni.

**Pavimentazione terrazza:** realizzata con mattonelle con scaglie di marmo e cemento. Buone condizioni.

**Copertura:** Finita con manto di tegole in cemento

**Infissi:** Portoncino ingresso abitazione e porte interne abitazione in legno. Infissi esterni, finestre abitazione con telaio in pvc e tapparelle. Buone condizioni.

**Impianto idrico e fognario abitazione:** Realizzato sottotraccia e collegato alla rete Comunale fognaria.

**Impianto termico abitazione:** Realizzato sottotraccia. Con elementi radianti (termosifoni) a parete, alimentati con caldaia a gas. Impianto dotato di caldaia a Gas murale.

**Impianto elettrico:** Realizzato sottotraccia. Alimentato da utenza estranea alla procedura.



**Impianto gas:** Realizzato sottotraccia, collegato e con utenza al distributore.

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1. Criterio di Stima.

**6.1.1. - METODO E CRITERIO DI STIMA :** Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili simili per condizione e destinazione economica, desumendolo in comparazione alle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso le valutazioni dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni servizio immobiliare) e dell'ufficio delle Entrate.

Riferendosi a quest'ultime, in particolare, la tipologia riferita al bene espropriato, abitazione di tipo economico con stato conservativo normale, pone nelle ultime rilevazioni disponibili (1° semestre 2023) un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, compreso tra un minimo di 960 ed un massimo di 1.300 euro/mq.

**6.1.2. - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO :** Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie lorda dei locali, applicato alla superficie commerciale dell'immobile.

Il Parametro è calcolato con l'inserimento dei coefficienti di aumento e/o riduzione applicati alle superfici interne ed esterne che compongono alla formazione della superficie commerciale, comprensivo della quota parte della corte pertinenziale.

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione a ridosso del centro, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

A) Per il fabbricato residenziale in euro 1.100,00 al mq di superficie commerciale lorda.  
La superficie commerciale lorda calcolata dell'unità immobiliare è pari a mq 70,00.

### **6.1.3. - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI:**

Considerata la tipologia costruttiva, la destinazione residenziale, lo stato conservativo dell'immobile, la fascia di ubicazione periferica, si individuano i seguenti valori medi di applicazione:

- Parametro individuazione tipologia abitazione : Abitazione Tipo Economico A/3 = 1,05;
- Parametro di piano : Piano Primo = 1,00;
- Parametro stato locativo : Abitazione libera = 1,00;
- Parametro stato di conservazione : Abitazione antecedente al 1967 ristrutturata nel tempo \_ Condizioni Normali = 0,97;
- Parametro esposizione e vista : Esterna mista = 0,90;
- Parametro luminosità : mediamente luminoso = 0,90;
- Parametro efficienza impianti : Elettrico e Idrico = 1,00;
- Parametro termico : Riscaldamento autonomo = 1,00;
- Parametro efficienza termica generale : 0.90;
- Parametro zona ubicazione : Zona immediata dal centro = 1,20;
- Parametro condizioni generale immobile : Normale = 1,00;

N.B. non viene inserito il parametro di efficienza termica in quanto non calcolata la prestazione energetica. Tuttavia per le caratteristiche costruttive si può equiparare la prestazione energetica di Classe G.



**6.1.4. - PERCENTUALE CORRETTIVA TOTALE :** Considerato quanto sopra si determina una percentuale di adeguamento parametrico quale risultato della media aritmetica dei coefficienti correttivi utilizzati.

Coefficiente correttivo totale per l'unità immobiliare: 0,91.

Percentuale di riduzione da applicare alla superficie commerciale lorda: -9%

Superficie commerciale lorda corretta: mq 63,70

**6.1.5. - CRITERIO DI VENDITA :** Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso non è possibile separarlo in natura.

**6.2. Fonti di informazione .**

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso l'ufficio delle entrate e del catasto.

**6.3. Valutazione delle superfici.**

Immobile	Superficie commerciale corretta (paragr. 6.1.4)	Valore Applicazione €/mq	Valore diritto (1/1)
Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, con annesso terrazzino/balcone con portico	Mq 63,70	1.100,00	Euro 70.070,00

**6.4. Adeguamenti e correzioni della stima.**

**6.4.1** - riduzione del 1,5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: euro 1.051,00

**7. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO UNICO.**

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 6.4) nello stato di fatto in cui si trova (riferito ad 1/1 della proprietà), in cifra tonda:**

**euro 69.000,00 (eurosessantanovemila/00).**

**8. CONCLUSIONI:**

- L'ispezione del bene, disciplinato dal Custode Giudiziale, è stato possibile effettuarlo solo in data 10 novembre 2023.



Lo scrivente ha richiesto accesso agli atti urbanistici in Comune con pec in data 14/11/2023 prot. entrata 19185, concludendolo in data 15 dicembre 2023 con la ricezione di link contenenti informazioni non pertinenti l'immobile pignorato.

- L'appartamento ha una porta interna in legno che collega i vani espropriati con proprietà confinante estranea alla procedura (*vedi allegati pagine 15-37-38*). Dovrà essere rimossa e chiusa in maniera permanente.
- L'immobile presenta difformità urbanistica da sanare entro il termine stabilito dal decreto di trasferimento.
- L'alloggio non è dotato di contatore proprio per l'energia elettrica essendo alimentato da utenza estranea alla procedura.
- Sussistono delle incongruenze in Catasto in quanto il bene urbano non risulta allineato con le risultanze della mappa catasto terreni di riferimento.
- L'immobile così individuato e per le contraddizioni indicate nel paragrafo "4.3.2 Conformità Catastale" non è trasferibile.
- Nel paragrafo citato sono elencate le attività necessarie per ristabilire le contraddizioni catastali e rendere vendibile in bene. Il costo necessario per ottemperare al lavoro è congruo in euro 2.150,00 per spese vive ed onorario (escluso Inarcassa ed I.V.A.).
- Il valore dell'immobile di euro 69.000,00 è riferito al bene con le attività catastali citate concluse e pertanto negoziabile.
- Restano a carico dell'acquirente le azioni ed i costi da intraprendere per le difformità urbanistiche riscontrate ottemperando agli adempimenti autorizzativi presso gli uffici Comunali e del Genio Civile al fine di regolarizzare la corretta conformità urbanistica/edilizia e la sua verifica di idoneità strutturale, entro il termine stabilito dalla emissione del decreto di trasferimento.

La presente relazione composta da 43 pagine numerate da 1 a 43 compreso il frontespizio (da pag. n. 1 a pag. n. 14 *Rapporto di Stima*; da pag. n. 15 a pag. n. 43 *Allegati*), è inviata in modalità telematica al creditore procedente ([francescopiselli@ordineavvocatiroma.org](mailto:francescopiselli@ordineavvocatiroma.org)) ed in





raccomandata al debitore, presso l'indirizzo [REDACTED]  
[REDACTED]

In allegato vengono consegnati:

- Stato di fatto pianta interna immobile pignorato (pag. 15);
- Mappa catasto terreni foglio 35 (pag. 16);
- Planimetria u.i.u. immobile (pag. 17);
- Elaborato planimetrico particella 531 foglio 35 (pag. 18);
- Elaborato planimetrico particella 532 foglio 35 (pag. 19);
- Visura catastale urbano attuale immobile (pag.ne 20-21);
- Visura catastale urbano storico immobile (pag.ne 22-27);
- Nota trascrizione atto donazione del 24/04/2013 (pag.ne 28-35);
- Visura catastale terreni storico particella 1110 foglio 35 (pag. 36);
- Stato di fatto pianta interna immobile - porzione in difformità urbanistica (pag. 37);
- Stato di fatto pianta interna immobile - porzione ricadente sul p.lla 1110 foglio 35 (pag. 38);
- Documentazione fotografica bene (n. 12 foto pagine 39-41);
- Documentazione fotografica (n. 6 fogli con 23 foto da pagina 18 a pagina 23);
- Ricevuta invio Rapporto di Stima con raccomandata al debitore (pag. 42);
- Ricevuta notifica PEC invio Rapporto di Stima al creditore procedente (pag. 43)

Sulmona 30 dicembre 2023

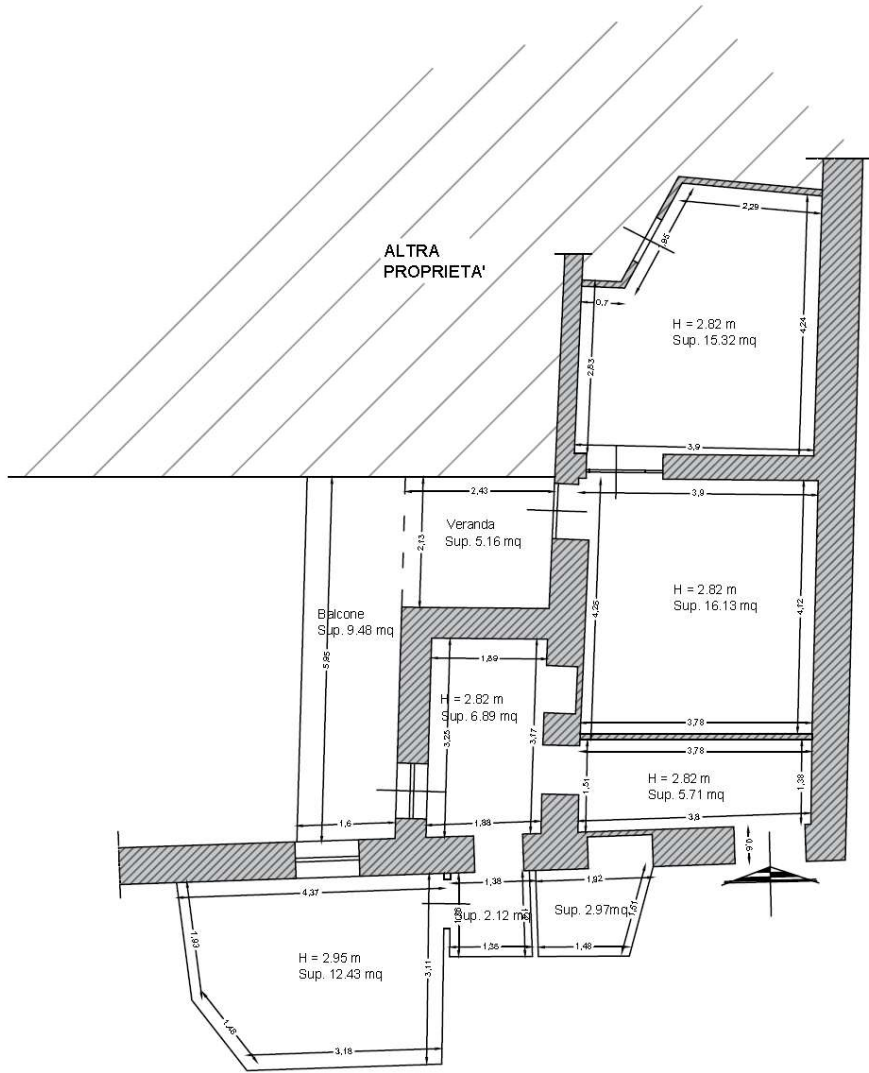
Il C.T.U. Ing. Emiliano MARCANTONIO



**STATO DI FATTO**

PIANTA PIANO PRIMO

**PIANTA**

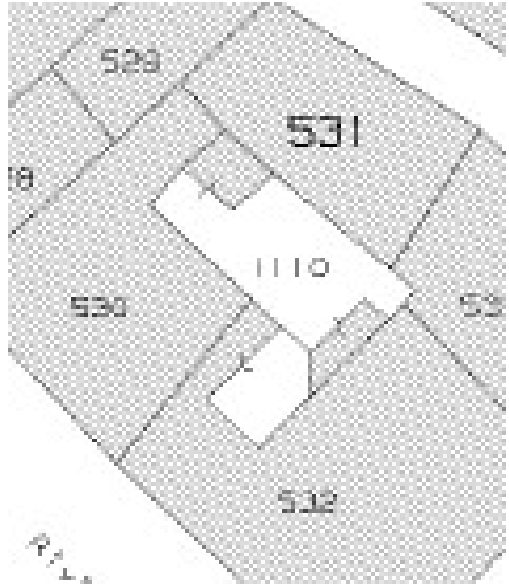


Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARZOLO DANIELE

Vis. tel.(0.90 euro)

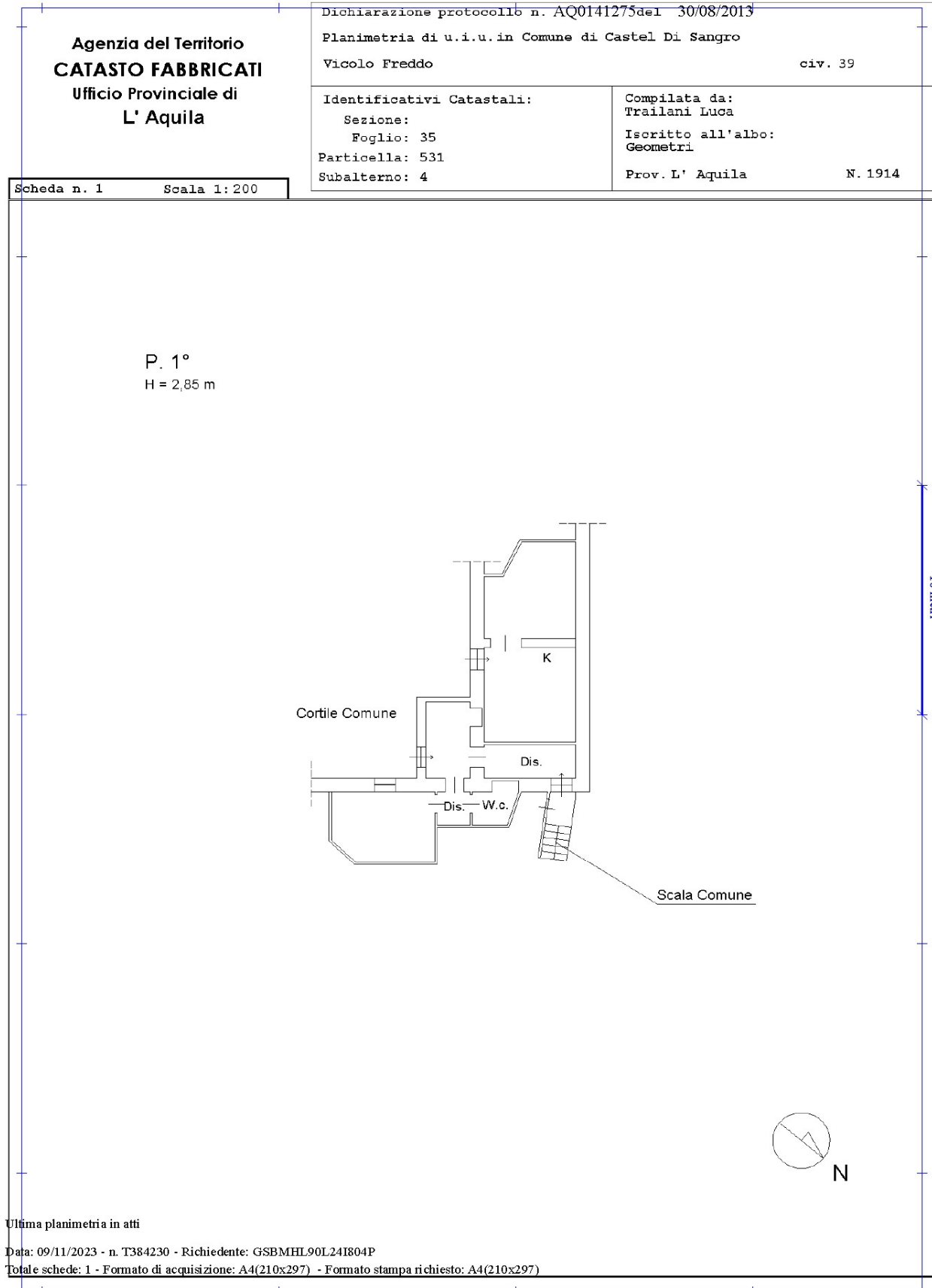


Comune: (AQ) CASTEL DI SANGRO Scala originale: 1:1000 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T256608/2023 Foglio: 35



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2023 / R.GEN. ESECUZIONI  
DO VALUE S.P.A. / [REDACTED]

Data: 09/11/2023 - n. T384230 - Richiedente: GSBMHL90L24I804P



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T384230 - Richiedente: GSBMHL90L24I804P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 09/11/2023 - n. T384644 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Trailani Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. L' Aquila N. 1914	
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila</b>	
Comune di Castel Di Sangro	Protocollo n. AQ0141275 del 30/08/2013
Sezione: Foglio: 35 Particella: 531	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<p>P. 1°</p> <p>ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE REDATTO AL SOLO FINE DELL'INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE TRATTATA</p> <p style="text-align: right;">N</p>	
Ultima planimetria in atti	
Data: 09/11/2023 - n. T384644 - Richiedente: Telematico	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	

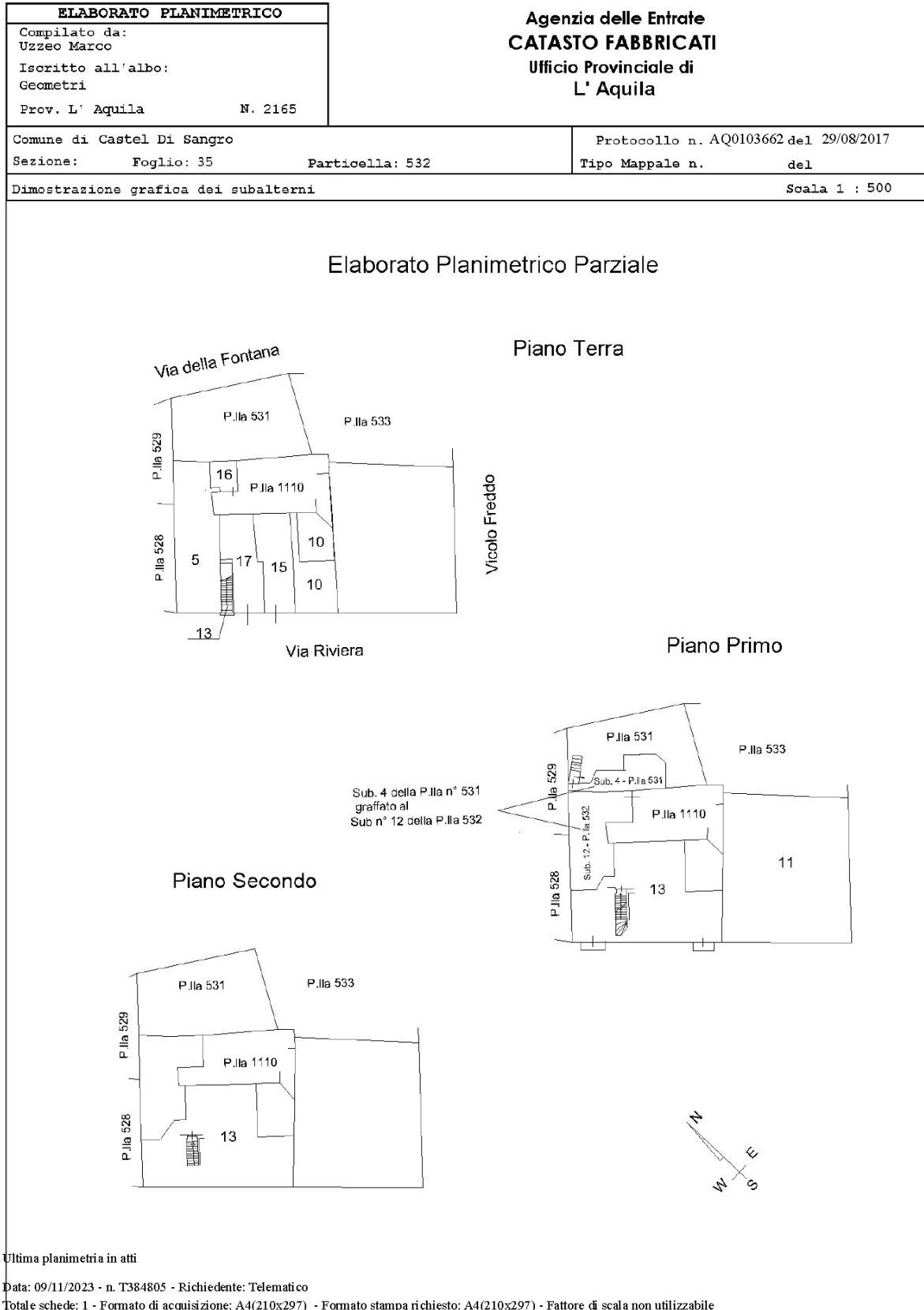
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2023 - Comune di CASTEL DI SANGRO(C096) - < Foglio 35 Particella 531 >

Firmato Da: EMILIANO MARCANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c46900118b5ef4f





Data: 09/11/2023 - n. T384805 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2023 - n. T384805 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:17  
Numero Pratica: T389562/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 531 Subalterno 4

Foglio 35 Particella 532 Subalterno 12

**Classamento:**

Rendita: Euro 206,58

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani

**Indirizzo:** VIA ANGELO FAGGIO n. 39 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 79 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2014 Pratica n. AQ0168603 in atti dal 30/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62967.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 531 Subalterno 4

Foglio 35 Particella 532 Subalterno 12

VARIAZIONE del 30/08/2013 Pratica n. AQ0141275 in atti dal 30/08/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 29292.1/2013)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 530

Foglio 35 Particella 531

Foglio 35 Particella 532

Foglio 35 Particella 533

> **Indirizzo**

VIA ANGELO FAGGIO n. 39 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2014 Pratica n. AQ0080341 in atti dal 24/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27327.1/2014)





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:17  
Numero Pratica: T389562/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 206,58  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2014  
Pratica n. AQ0168603 in atti dal 30/08/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62967.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 79 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 79 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
30/08/2013, prot. n. AQ0141275

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/04/2013 Pubblico ufficiale ALTIERO  
VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n.  
48081 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con  
Modello Unico n. 5983.1/2013 Reparto PI di L'AQUILA  
in atti dal 06/05/2013

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)  
Foglio 35 Particella 532 Subalterno 8  
Foglio 35 Particella 531 Subalterno 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 531 Subalterno 4

Foglio 35 Particella 532 Subalterno 12

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 530

Foglio 35 Particella 531

Foglio 35 Particella 532

Foglio 35 Particella 533

### Classamento:

Rendita: Euro 206,58

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 35 Particella 532 Subalterno 12

**Indirizzo:** VIA ANGELO FAGGIO n. 39 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 79 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a CASTEL DI SANGRO (AQ) il 27/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 29/11/1993

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 531 Subalterno 3

Foglio 35 Particella 532 Subalterno 6





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 2 - Segue

📅 dal 29/11/1993 al 30/08/2013

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 29/11/1993 in atti dal 04/08/1998  
FRAZIONAMENTO (n. 131/B.900/1993)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

📅 dal 30/08/2013

**Immobile attuale**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**

VARIAZIONE del 30/08/2013 Pratica n. AQ0141275 in  
atti dal 30/08/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 29292.1/2013)

---

#### > Indirizzo

📅 dall'impianto al 29/11/1993

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **6**

VICOLO FREDDO n. 39 Piano T - 1  
Partita: 177

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 29/11/1993 al 30/08/2013

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **8**

VICOLO FREDDO n. 39 Piano 1  
Partita: 1001136

VARIAZIONE del 29/11/1993 in atti dal 04/08/1998  
FRAZIONAMENTO (n. 131/B.900/1993)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

📅 dal 30/08/2013 al 24/04/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**

VICOLO FREDDO n. 39 Piano 1

VARIAZIONE del 30/08/2013 Pratica n. AQ0141275 in  
atti dal 30/08/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 29292.1/2013)

📅 dal 24/04/2014

**Immobile attuale**

Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**

Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**

Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**

VIA ANGELO FAGGIO n. 39 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2014  
Pratica n. AQ0080341 in atti dal 24/04/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27327.1/2014)







Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 3 - Segue

### > Dati di classamento

- dal 01/01/1992 al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 240**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **177**
- dal 01/01/1992 al 29/11/1993** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **6**  
Rendita: **Lire 264.000**  
Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **177**
- dal 29/11/1993 al 24/02/1996** VARIAZIONE del 29/11/1993 in atti dal 04/08/1998  
**Immobilie predecessore** FRAZIONAMENTO (n. 131/B.900/1993)  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **8**  
Partita: **1001136**  
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
- dal 24/02/1996 al 30/08/2013** CLASSAMENTO del 24/02/1996 in atti dal 17/03/1999  
**Immobilie predecessore** (n. 131.1/1993)  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **8**  
Rendita: **Euro 165,27**  
Rendita: **Lire 320.000**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**  
Partita: **1001867**  
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
- dal 30/08/2013 al 30/08/2014** VARIAZIONE del 30/08/2013 Pratica n. AQ0141275 in  
**Immobilie attuale** atti dal 30/08/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)** SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 29292.1/2013)  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**  
Rendita: **Euro 206,58**  
Categoria **A/3<sup>o</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 4 - Segue

📅 dal 30/08/2014  
**Immobile attuale**  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**  
Rendita: **Euro 206,58**  
Categoria **A/3<sup>9)</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2014  
Pratica n. AQ0168603 in atti dal 30/08/2014  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62967.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

#### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **4**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **12**  
Totale: **79 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **79 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
30/08/2013, prot. n. AQ0141275

#### > Altre variazioni

📅 dal 21/12/1993 al 24/02/1996  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)**  
Foglio **35** Particella **531** Subalterno **3**  
Foglio **35** Particella **532** Subalterno **8**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1993 in  
atti dal 04/08/1998 COMPRAVENDITA (n. 1164.1/1994)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

#### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **CASTEL DI SANGRO (C096)(AQ)** Foglio **35**  
Particella **531** Sub. **3**

➤ 1. [REDACTED]  
📅 dall'impianto al 24/12/1987  
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. [REDACTED]

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/12/1987 - UR Registrazione Volume 103 n. 29 registrato in data 05/03/1988 - Voltura n. 57/1988 in atti dal 08/06/1989

📅 dal 24/12/1987 al 29/11/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

➤ 2. [REDACTED]





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 5 - Segue

📅 dal 24/12/1987 al 29/11/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTEL DI SANGRO (C096)(AQ) Foglio 35 Particella 531 Sub. 3**

➤ 1. [REDACTED]

3. VARIAZIONE del 29/11/1993 in atti dal 04/08/1998 FRAZIONAMENTO (n. 131/B.900/1993)

📅 dal 29/11/1993 al 21/12/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti

[REDACTED]

📅 dal 29/11/1993 al 21/12/1993  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti

➤ 1. [REDACTED]

4. Atto del 21/12/1993 Pubblico ufficiale V. ALTIERO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 11849 - UR Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) Registrazione n. 38 registrato in data 07/01/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1164.1/1994 in atti dal 04/08/1998

📅 dal 21/12/1993 al 01/04/1995  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti

[REDACTED]

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1995 Pubblico ufficiale ALTIERO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 15003 - UR Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) Registrazione n. 569 registrato in data 29/11/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 4011.1/1996 - Pratica n. 635698 in atti dal 05/12/2000

📅 dal 01/04/1995 al 24/04/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti

[REDACTED]

6. Atto del 24/04/2013 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 48081 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5983.1/2013 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 06/05/2013

📅 dal 24/04/2013 al 30/08/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)

△ Riserve: 1 -Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTEL DI SANGRO (C096)(AQ) Foglio 35 Particella 531 Sub. 4**

[REDACTED]

7. Atto del 24/04/2013 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 48081 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5983.1/2013 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 06/05/2013

📅 dal 30/08/2013  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 7)

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)  
Foglio 35 Particella 532 Subalterno 8  
Foglio 35 Particella 531 Subalterno 3





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023  
Ora: 18:39:59  
Numero Pratica: T389809/2023  
Pag: 6 - Fine

---

*Visura telematica*

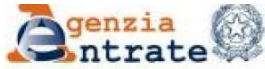
*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico





## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di L'AQUILA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/12/2023 Ora 11:07:29

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T73009 del 27/12/2023

per titolo telematico  
Richiedente GSBMHL

---

### Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 7618  
Registro Particolare 5983

Data di presentazione 06/05/2013

---

**Documento composto da 7 pagine**

### Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Certification Authority)

IT

80052590587

Organizzazione IT:LTRVTR60A22F839Y

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/





REPERTORIO N.48.081

RACCOLTA N.29.468

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventiquattro aprile duemilatredici, in Roccaraso e  
nel mio studio.

Innanzi a me VITTORIO ALTIERO, notaio iscritto nel Ruolo dei  
Distretti Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano, residente  
in Roccaraso con studio al Largo San Rocco n.3, ed alla pre-  
senza di:

[REDACTED]

-testimoni noti ed idonei;

SI COSTITUISCONO

da una parte:

[REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di esse-  
re di stato libero;

e dall'altra:

[REDACTED]

[REDACTED] il  
quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione



dei beni.

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo,

CONVENGONO

**Art.1-CONSENSO ED OGGETTO** - La signora [REDACTED]

DONA

al signor [REDACTED] che accetta, la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Castel di Sangro (AQ), facente parte del fabbricato alla Via Angelo Faggio (già Vicolo Freddo), civico 39 e precisamente:

---appartamento posto al piano primo, composto da tre vani ed accessori, oltre terrazzo a livello, di pertinenza esclusiva.

Il tutto confina con proprietà D'Amico Valentino, con proprietà D'Amico Francesco, con il cortile comune, con proprietà Gasbarro Vincenzo, salvo altri, ed è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 35, mappale 531, sub.3 e mappale 532 sub.8, Vicolo Freddo n.39, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 4, R.C. Euro 165,27.

Io notaio do atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La parte donante precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che, in copia -previa visione, lettura ed approvazione- si allega al



presente atto sotto la lettera "A".

La parte donante dichiara, e la parte donataria ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

**Art.2-PRECISAZIONI** - Nella donazione sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze.

**Art.3- DICHIARAZIONI DI CUI ALLE LEGGI EDILIZIE** - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, la signora Gasbarro Vera, da me resa edotta e quindi consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiara innanzi a me Notaio che la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto oggetto di questo atto, ebbe inizio in data anteriore al primo settembre 1967.

**Art.4- POSSESSO-** Il possesso di quanto in oggetto viene trasferito sin da questo momento alla parte donataria che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri.

**Art.5- GARANZIE E PROVENIENZA-** La parte donante garantisce la parte donataria da ogni ipotesi di evizione, assicurando la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto donato con il presente atto.

Ai fini della provenienza, la parte donante indica i seguenti titoli:



\*\* atto di compravendita ricevuto da me notaio in data 21 dicembre 1993, rep.n. 11.849, registrato a Castel di Sangro il 7 gennaio 1994 al n. 38, serie lv e trascritto a L'Aquila in data 18 gennaio 1994 ai nn. 1089/913, con il quale il signor Varrato Berardino, nato a Castel di Sangro il 28 aprile 1934 acquisì, in regime di comunione dei beni con la signora Gasbarro Vera, qui costituita, la piena proprietà dell'immobile in oggetto;

\*\* successione di [REDACTED] apertasi il 14 novembre 1995, devoluta a favore del coniuge [REDACTED], in virtù di testamento olografo in data 1° aprile 1995, pubblicato con verbale per me Notaio in data 18 novembre 1995, Rep.n. 15.003, registrato a Castel di Sangro in data 29 novembre 1995 al n. 569, seri 1. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Castel di Sangro in data 3 maggio 1996 al n. 40, vol. 118 ed è stata trascritta a L'Aquila in data 2 ottobre 1997 ai nn. 14312/11221.

**Art.6- DICHIARAZIONI FISCALI E SPESE-** Le parti, nel rinunciare a qualsiasi ipoteca legale comunque nascente da questo atto, ai fini fiscali dichiarano:

- che donatario e donante sono parenti in linea collaterale di terzo grado (zia e nipote);
- di stimare quanto donato con questo atto in Euro 21.000,00 (ventunomila/00).

I costituiti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi



del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, hanno dichiara-  
to il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in  
questo atto.

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico  
delle parti come per legge.

Di questo atto,  
in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte  
scritto di mio pugno su fogli due per cinque facciate, ho dato  
lettura, presenti i testimoni, alle parti che lo approvano e  
lo sottoscrivono alle ore diciotto e trenta.

F.to: [REDACTED]

[REDACTED] - Vittorio Altiero - notaio (sigillo).



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



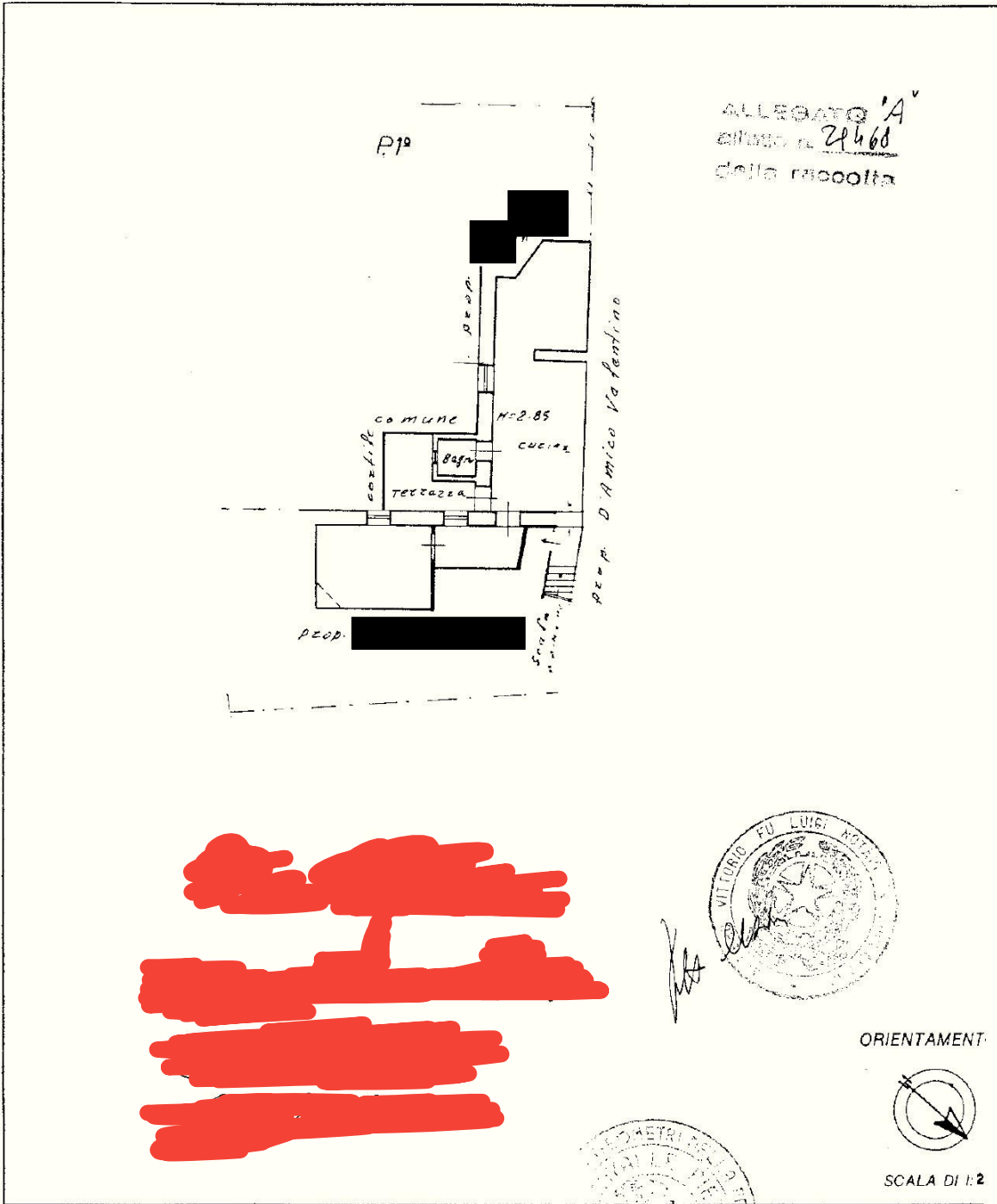
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (1)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTEL DI SANGRO v. VICOLO FREDDO

civ. 39



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <b>QUINTAVALLE PIETRO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo de <u>Geometri</u> della provincia di <u>L'AQUILA</u> n. <u>521</u> data <u>22-11-93</u> Firma <u>Pietro Quintavalle</u>	
Identificativi catastali F. <u>35</u> n. <u>531</u> sub. <u>a</u> <u>532</u> <u>a</u>		



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.L. 82/2005 che si trasmette per gli usi consentiti.





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/12/2023  
Ora: 09:37:24  
Numero Pratica: T39666/2023  
Pag: 1 - Fine

## Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/12/2023

**Dati identificativi:** Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Foglio 35 Particella 1110

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

#### Classamento:

Particella con qualità: CORTE

Superficie: 79 m<sup>2</sup>

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 02/02/1976

**Immobile attuale**

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Annotazioni: comune al num 530 sub 3,sub 4 del foglio 35 e ad enti urbani

Foglio 35 Particella 1110

### > Dati di classamento

dall'impianto

Impianto meccanografico del 02/02/1976

**Immobile attuale**

Comune di CASTEL DI SANGRO (C096) (AQ)

Annotazioni: comune al num 530 sub 3,sub 4 del foglio 35 e ad enti urbani

Foglio 35 Particella 1110

Redditi: dominicale Euro 0,00  
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: CORTE Superficie: 79 m<sup>2</sup>

Accessori comuni ad enti rurali ed urbani - Partita speciale 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

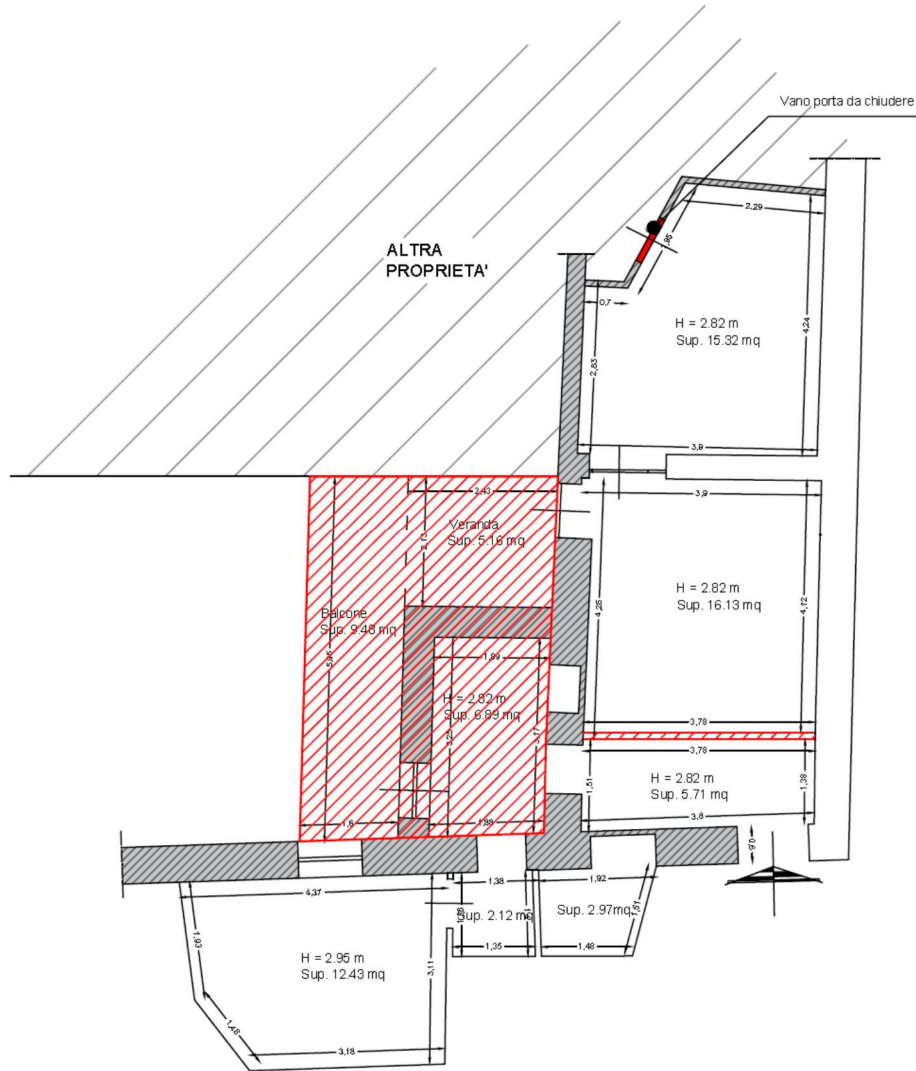


**STATO DI FATTO**

PIANTA PIANO PRIMO



**PIANTA**



**LEGENDA**

 Porzione immobile in difformità urbanistica

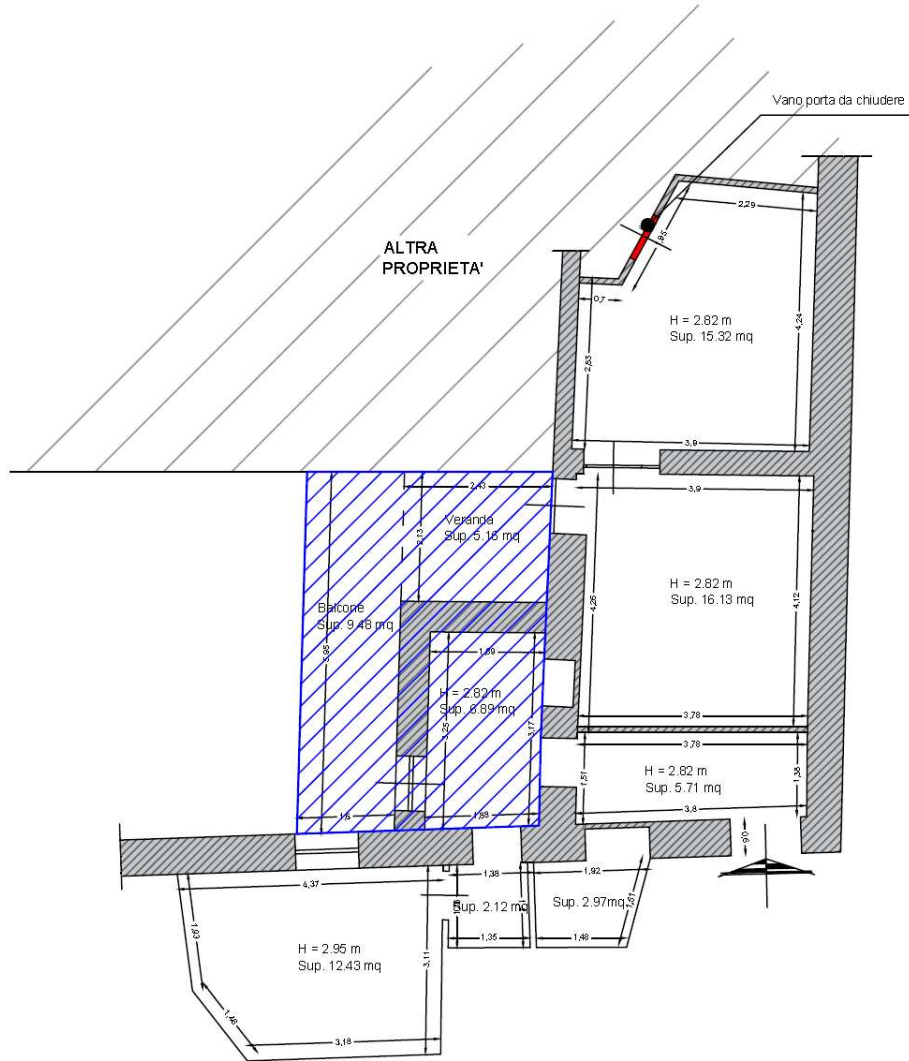


**STATO DI FATTO**

PIANTA PIANO PRIMO



**PIANTA**



**LEGENDA**

 Porzione immobile ricadente  
sulla particella Catasto terreni  
Fg. 35 P.lla 1110





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

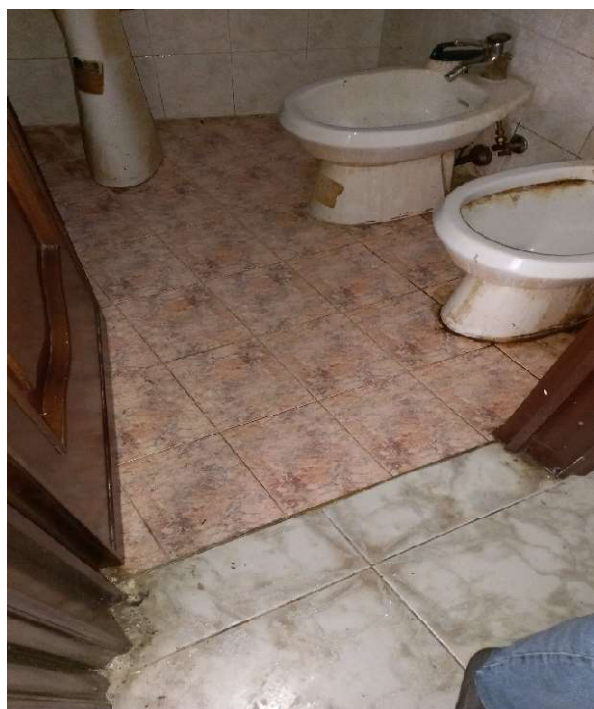


FOTO 12



Tribunale di Sulmona – Esecuzione Immobiliare n. 19/2023

**Egregio Sig.**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Raccomandata  
Sulmona 30/12/2023

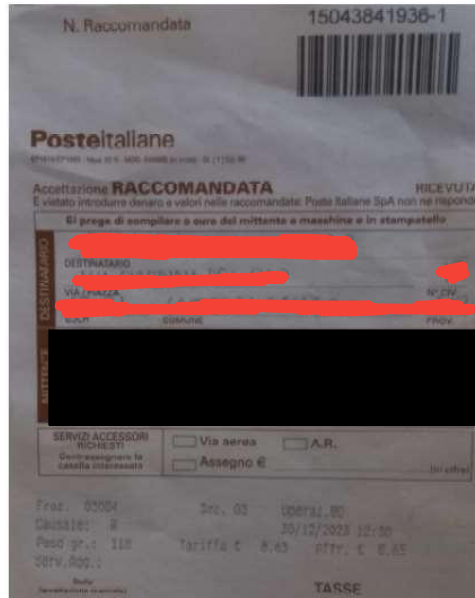
**Oggetto:** Tribunale di Sulmona (AQ). Esecuzione  
Immobiliare n. 19/2023 R.Gen. – do VALUE SpA [REDACTED]

**Invio Rapporto di Stima CTU**

In riferimento l'oggetto, allegato alla presente si trasmette copia conforme all'originale inviato al processo telematico del Rapporto di Stima.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il C.T.U. della procedura  
Ing. Emiliano Marcantonio



C.T.U. Ing. Emiliano Marcantonio – Viale Europa n. 26 – 67030 – Introdacqua (AQ)



**Tribunale Sulmona - Esec. Imm.re 19/2023 - Rapporto di Stima C.T.U.**

---

**Da** emiliano.marcantonio <emiliano.marcantonio@ingpec.eu>  
**A** francescopiselli@ordineavvocatiroma.org <francescopiselli@ordineavvocatiroma.org>  
**Data** sabato 30 dicembre 2023 - 17:19

---

Buonasera Avvocato,  
trasmetto il Rapporto di Stima in oggetto.  
Cordiali saluti  
Ing. Emiliano Marcantonio

---

ESEC. IMM. 19\_2023 -- Rapporto di Stima.pdf

**Tribunale Sulmona - Esec. Imm.re 19/2023 - Rapporto di Stima C.T.U.**

---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
**A** emiliano.marcantonio@ingpec.eu <emiliano.marcantonio@ingpec.eu>  
**Data** sabato 30 dicembre 2023 - 17:20

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 30/12/2023 alle ore 17:20:56 (+0100) il messaggio "Tribunale Sulmona - Esec. Imm.re 19/2023 - Rapporto di Stima C.T.U." proveniente da "emiliano.marcantonio@ingpec.eu" ed indirizzato a "francescopiselli@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** jpec10889.20231230171949.72425.58.1.1@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Tribunale Sulmona - Esec. Imm.re 19/2023 - Rapporto di Stima C.T.U." sent by "emiliano.marcantonio@ingpec.eu", on 30/12/2023 at 17:20:56 (+0100) and addressed to "francescopiselli@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** jpec10889.20231230171949.72425.58.1.1@pec.aruba.it

---

postacert.eml  
dati-cert.xml  
smime.p7s

