

TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA
SEZIONE ECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
 Holding Ingegneria USA Corp.
Contro

Giudice dell'esecuzione **Pelliccia Luca**
Custode giudiziario **Avv. Mauro Maiorano**

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricata: Ing. Roberto Angelone
Iscritto presso l'albo del territorio di L'Aquila al n.361
c.f. NGLRRT49S181804E

con studio in Sulmona (AQ) via Sallustio, 14
tel. 3488071757
e-mail ing@angelone.it
pec ing.roberto.angelone@pec.it

(**) la destinazione urbanistica dell'immobile in argomento è riscontrata attraverso il seguente sito

comune.roccaraso.aq.it/documentazione/SUE/19.02.01_PRG_Completo_in_Approvazione_Elaborati/c2.1_prot_7372_2021.pdf



Beni in Roccaraso (Cod.H434) (L'Aquila)
Consulenza tecnica per la valutazione del valore di beni in vendita

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- 4.1. Quota di $\frac{1}{2}$ di appartamento di piena proprietà indivisa sito in Roccaraso (AQ) in via Teofilo Patini n.6, piano 2 con letto di fondaco al piano terra, oggetto dell'atto di pignoramento al sig. [redacted] quale debitore (15/06/2023 - 23/06/2023), ed al sig. [redacted] (15/06/2023 - 23/06/2023), al sig. [redacted] (15/06/2023 - 23/06/2023) e alla sig. [redacted] (15/06/2023 - 23/06/2023) quale terzi proprietari.

Identificato al catasto fabbricati dal 29/08/2016	Fgl.	Part.	Sub	Cat	Cl.s	Vani	mq	€.
	7	1676	8	A/3	3	3	49	325,37

Il documento catastale specifica che la superficie di 49mq esclude, come da provvedimento del Direttore della agenzia delle entrate, del 29/03/2013 la superficie de balconi, , terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie comunicanti e non comunicanti

Intestatari

- [redacted] per $\frac{1}{4}$;
- [redacted] per $\frac{1}{4}$;
- [redacted] per $\frac{1}{2}$.

L'immobile oggetto della presente valutazione ha assunto l'attuale identificativo catastale in virtù di denuncia di variazione per "variazione modifica identificativo – allineamento mappe", del 18/10/2004 pratica n.AQ0187577 in atti dal 18/10/2004 (n.17484.7 / 2004).

Oggetto della vendita:

$\frac{1}{2}$ della piena proprietà risultata dalla somma dalle quote indivise:

- $\frac{1}{4}$ [redacted] rietà indivisa d [redacted]
- $\frac{1}{4}$ [redacted] rietà indivisa d [redacted]

La restante quota indivisa di $\frac{1}{2}$, appartiene alla sign.Renata Riccardo e non è stata oggetto di revocatoria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I sopralluoghi, l'analisi della documentazione presente negli archivi comunale ed i rilievi, consentono le seguenti affermazioni



Collocazione dell'immobile

Zona territoriale omogenea

AI **Centro storico di Roccaraso**
dato dall'elaborato del piano regolatore del
comune di Roccaraso - aree urbane -
navigatore di ricerca C2.1 (***)

Caratteristiche della zona:

Centrale residenziale (normale) a traffico ridotto con
normali parcheggi; strada di accesso mediamente larga 4
metri percorribilità a doppio senso solo a piedi perché la
sua estremità è costituita da una gradinata.

Servizi della zona:

Servizi di urbanizzazione primaria: presenti
farmacia a 300m.
Genere alimentari presenti
ospedale pronto soccorso 15 Km

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale e turistica

Collegamenti mezzi pubblici:

autobus intercomunale

1 Km

Strade di comunicazione:

tangenziale

1,5 Km

3. STATO DI POSSESSO

Quote di proprietà:

indivise per ciascun proprietario

Utilizzo::

residenza in periodo feriale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. *Vincoli demaniali per Usi Civici*

Assenti

(in allegato copia della verifica demaniale)

4.1.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

4.1.3. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa
coniugale:*

Nessuna

4.1.4. *Atti di asseveramento urbanistico:*

Nessuno

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso*

Nessuno

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

4.2.1. *Iscrizioni giudiziarie:*

Nessuna

4.2.2. *Pignoramenti*

Nessuno

4.2.3. *Altre trascrizioni*

Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*

Il fabbricato è sostanzialmente conforme al progetto di
ristrutturazione di cui alla licenza di costruzione n.59 del
23/12/1974 rilasciata dal comune di Roccaraso e della concessione
per la esecuzione di lavori edili protocollo 421 pratica 17, rilasciata
dal comune di Roccaraso il 02/04/1984

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile comunicate
dall'amministratore

€.

466,70



Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia €.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia €

ASSENTI
352,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. Attuali proprietari

Dalla data del 19/07/2023 l'immobile oggetto della presente valutazione riportato nel catasto fabbricati del comune di Roccaraso (H434), foglio-7, particella-1676, sub-8, categoria A/3, classe-3, consistenza vani-3, superficie catastale totale mq-49, rendita euro 325,37, indirizzo via Teofilo Patini n.6 è intestata a

7.2. Precedenti proprietari

dal 25/03/1983

Situazione unità immobiliare

U.I	Foglio	Part.	Sub	Cat	Classe	Vani	mq	€.
1	7	117	14	A/3	3	3		0,22

Variazione in atti dal 22/07/1992 altre variazioni (n.37/1985) del 25/03/1983 in atti dal 22/07/1992 altre variazioni

Proprietari

- [redacted] per la proprietà indivisa di 1/2 fino al 19/12/1983
- [redacted] piena proprietà indivisa di 1/2 fino al 19/12/1983

dal 19/12/1983

Situazione unità immobiliare

U.I	F.gl	Part.	Sub	Cat	Cl.se	Vani	mq	€.
1	7	117	14	A/3	3	3		325,37

Atto del 19/12/1983 pubblico ufficiale De Vito Michele sede Napoli (NA) repertorio 15185 – registrazione n.781 in data 06/01/1984 – volturan.75.1/1985 in atti dal 22/07/1992 e successive:

+ Variazione del 25/03/1983 in atti dal 22/07/1992 altre variazioni (n.399/1985;

+ variazione del 18/10/2004 pratica n.AQ0187577 in atti dal 18/10/2004 per modifica identificativo – allineamento mappe (n.17484.7/2004)

Proprietari

- [redacted] ena
proprietà indivisa fino al 26/06/2009.

dal 26/06/2009

Situazione unità immobiliare

3

Giudice: Dr.Luca Pelliccia
Custode dei beni pignorati: Avv.Mauro Maiorano
Ing.Roberto Angeone

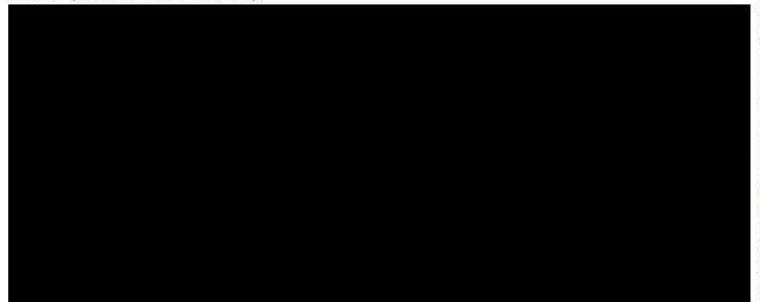


U.I	F.gl	Part.	Sub	Cat	Cl.se	Vani	mq	€.
1	7	1676	14	A/3	3	3		325,37

Atto del 26/06/2009 pubblico ufficiale Caiazza Raffaella sede Napoli (NA) repertorio 43086- compravendita nota presentata con modello unico n.8396.1/20009 reparto PI di L'Aquila in atti dal 23/07/2009 e successive:

+ Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie
+ successiva Variazione toponomastica del 29/08/2016 pratica n.AQ0110133 in atti dal 29/08/2016 derivante da aggiornamento ANSC (n.18336.1/2016)

Proprietari

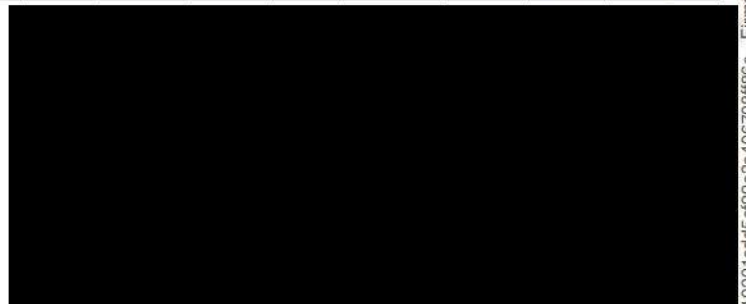


dal 09/11/2015

Situazione unità immobiliare

U.I	F.gl	Part.	Sub	Cat	Cl.se	Vani	mq	€.
1	7	1676	14	A/3	3	3	49	325,37

Proprietari



7. PRATICHE EDILIZIE

- + Licenza di costruzione n.59 rilasciata dal sindaco di Roccaraso il 23/19/1874 con prot.6118 ai signori [redacted] per la ristrutturazione del fabbricato in via Teofilo Patini n.6-8.
- + Comunicazione di fine lavori di cui alla concessione edilizia 59 prot.5091 del 02/12/1980.
- + Concessione edilizia protocollo 421 pratica 17 rilasciata dal sindaco di Roccaraso il 02/04/1984 per ristrutturazione di civili abitazioni
- + Variazione dell'identificativo catastale in seguito alla denuncia per "variazione modifica identificativo - allineamento mappe", del 18/10/2004 pratica n.AQ0187577 in atti dal 18/10/2004 (n.17484.7 / 2004).
- + Dichiarazione di abitabilità protocollo 5562 rilasciata il 28/11/1984 dal sindaco di Roccaraso al termine dei lavori relativi alla concessione edilizia protocollo 421 pratica 17

7.1. Coerenza catastale

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in Roccaraso (AQ) via Teofilo Patini n.6

Appartamento con possesso del certificato di abitabilità, posto al piano-2, costituito dal vano



soggiorno ingresso con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno, camera più guardaroba suddivisa tramite divisorio in legno perlinato con le estremità ancorate a parete per una altezza $\frac{3}{4}$ circa di quella totale nonché piccolo fondaco al piano terreno.

Identificazione al catasto fabbricati

F.gl	Part.	Sub	Cat	Cl.se	Vani	mq	€.
7	1676	8	A/3	3	3	49	325,37

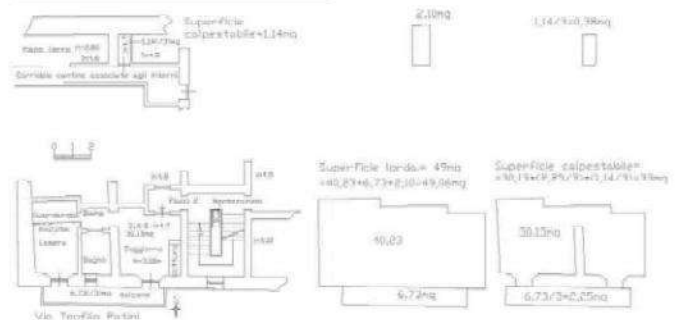
Appartamento intestato a



Consistenza del bene

La superficie di 49mq, ravvisata nei documenti catastali, contrariamente a quanto indica il riferimento al provvedimento della agenzia delle entrate del 29/03/2013, risulta coerente con la planimetria dello stato di fatto solo se inclusiva della proiezione a terra delle mura interne all'appartamento, della metà della proiezione a terra delle mura perimetrali in aderenza con altre proprietà, della superficie dei balconi e delle aree pertinenziali e accessorie comunicanti o non comunicanti. Per quanto è stato possibile rilevare (vedi allegato "Rilievo_Int7-Sub8-Model"),

RELIEVO TECNICO DA SIPRALLODD BELLE SUPERFICIE



l'appartamento è rappresentato da tre diverse tipologia di superfici;

- 1) Superficie calpestabile interna= 30,13mq che comprende l'area all'interno del perimetro dell'appartamento escluso la proiezione a terra delle mura o pilastri strutturalmente portanti;
- 2) Superficie del balcone= 6,73mq
- 3) Superficie del fondaco pertinente= 1,14mq

Coerenza catastale e confini:

A parte la difformità del computo della superficie il cui peso orienterà la scelta della modalità di valutazione, c'è sostanziale coerenza con le risultanze catastali che



assegnano all'appartamento sub.3 e al suo fondaco lo stesso identificativo int.7. Gli altri confini sono a nord affaccio su via Teofilo Patini, a est condominio La Rana, a sud int.8, a ovest il vano scale. Il fondaco al piano terra confina con corridoio comune, int.8 e int.9

7.2. Destinazione urbanistica

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona A1 centro storico di Roccaraso

7.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: : materiale: c.a. in condizioni sufficienti

Travi: : materiale: c.a. in condizioni sufficienti

Solai: : tipologia: solaio misto c.a./laterizio; evidente infiltrazione e condensa nello spigolo destro verso l'esterno del soggiorno dovuto all'ammaloramento del pluviale esterno

Balconi: : materiale: c.a. in condizioni sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni : tipologia: anta singola/doppia a battente con vetro incorniciato; materiale legno e vetro; oscuranti: persiane in legno; condizioni: buone

Infissi interni : tipologia: anta singola/doppia a battente; materiale legno; condizioni buone.

Pavimentazione esterna : tipologia pavimento balcone : gres; condizioni appena sufficiente

Pavimentazione interna : tipologia pavimenti e rivestimento bagno gres porcellanato smaltato; condizioni buone

Infissi interni: : tipologia: anta singola/doppia a battente; materiale legno; condizioni buone

Rivestimenti: : tipologia bagno: gres porcellanato; ambienti di soggiorno e camere: pannelli in legno perlinato: condizioni buone

Bagno : completo di water, bidet, doccia; rivestimento in gres porcellanato

Portoncino di ingresso : tipologia: anta singola/in legno massello; condizioni buone.

Vano Scale: : gradini in posizione a rampe con alzate al limite di altezza; condizione: sufficiente; sussidio per il trasporto dei pesi: monta-carichi con dimensioni solo per oggetti al centro della gradinata: condizione: suff

Impianti

Citofonico: : solo audio

Termico : tipologia: fancoils; alimentazione solo elettrica; APE: non disponibile

Elettrico: : Tipologia sottotraccia; dichiarazione di conformità: non disponibile.



<i>Idrico</i>	:	tipologia: sotto traccia, alimentazione: diretta da rete comunale; autoclave: unica condominiale
<i>Acqua calda</i>	:	prodotta autonomamente con un boiler elettrico collocato nel bagno. Il Boiler, alla vista appare bisognoso di sostituzione per vetustà
<i>fognatura</i>	:	recapito: rete comunale.
Accessori		
<i>Fondaco</i>	:	destinazione: sufficiente solo per il rimessaggio degli sci in posizione verticale
<i>Angolo cottura</i>	:	comprensivo di fuochi alimentati con bombola GPL piano di appoggio e armadietto con base a terra, frigo 58[1] e fila di pensili
<i>Angolo cottura</i>	:	comprensivo di fuochi alimentati con bombola GPL piano di appoggio e armadietto con base a terra, frigo 58[1] e fila di pensili
Caratteristiche strutturali		
<i>Strutture verticali:</i>	:	materiale: c.a. in condizioni sufficienti
<i>Travi:</i>	:	materiale: c.a. in condizioni sufficienti
<i>Solai:</i>	:	tipologia: solaio misto c.a./laterizio; evidente infiltrazione e condensa nello spigolo destro verso l'esterno del soggiorno dovuto all'ammaloramento del pluviale esterno
<i>Balconi:</i>	:	materiale: c.a. in condizioni sufficienti
Componenti edilizie e costruttive		
<i>Infissi esterni</i>	:	tipologia: anta singola/doppia a battente con vetro incorniciato; materiale legno e vetro; oscuranti: persiane in legno; condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	:	tipologia: anta singola/doppia a battente; materiale legno; condizioni buone.
<i>Pavimentazione esterna</i>	:	tipologia pavimento balcone : gres; condizioni appena sufficiente
<i>Pavimentazione interna</i>	:	tipologia pavimenti e rivestimento bagno gres porcellanato smaltato; condizioni buone
<i>Infissi interni:</i>	:	tipologia: anta singola/doppia a battente; materiale legno; condizioni buone
<i>Rivestimenti:</i>	:	tipologia bagno: gres porcellanato; ambienti di soggiorno e camere: pannelli in legno perlinato: condizioni buone
<i>Bagno</i>	:	completo di water, bidet, doccia; rivestimento in gres porcellanato
<i>Portoncino di ingresso</i>	:	tipologia: anta singola/in legno massello; condizioni buone.
<i>Vano Scale:</i>	:	gradini in posizione a rampe con alzate al limite di altezza; condizione: sufficiente; sussidio per il trasporto dei pesi: monta-carichi con dimensioni solo per oggetti al centro della gradinata: condizione: suff

Impianti



<i>Citofonico:</i>	:	solo audio
<i>Termico</i>	:	tipologia: fancoils; alimentazione solo elettrica; APE: non disponibile
<i>Elettrico:</i>	:	Tipologia sottotraccia; dichiarazione di conformità: non disponibile.
<i>Idrico</i>	:	tipologia: sotto traccia, alimentazione: diretta da rete comunale; autoclave: unica condominiale
<i>Acqua calda</i>	:	prodotta autonomamente con un boiler elettrico collocato nel bagno. Il Boiler, alla vista appare bisognoso di sostituzione per vetustà
<i>fognatura</i>	:	recapito: rete comunale.
Accessori	:	
<i>Fondaco</i>	:	destinazione: sufficiente solo per il rimessaggio degli sci in posizione verticale
<i>Angolo cottura</i>	:	comprensivo di fuochi alimentati con bombola GPL piano di appoggio e armadietto con base a terra, frigo 58[l] e fila di pensili

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato è quello *sintetico e comparativo* consistente nel ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti, riferibili a beni assimilabili con quelli della stima perché in possesso di una serie di requisiti che consentono di considerarli omogenei. I valori di riferimento sono desunti dalle *quotazioni medie indicative* de "il Sole24 Ore", dallo "Osservatorio dei valori del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale e da indagini presso esperti ed agenzie immobiliari locali. Il valore del fabbricato o sue porzioni "V" è ottenuto moltiplicando il valore unitario "Vu" desunto dall'indagine per le superficie commerciale "Sc"

$$V=Sc*Vu$$

La superficie commerciale $Sc= SI*Ci$. La *SI* desunta dalle planimetrie catastali e da riscontri metrici diretti, ai sensi del *Codice delle valutazioni immobiliari* che ha accolto gli standard internazionali in materia di valutazioni immobiliari è valutata secondo la norma UNI 10750 che stabilisce di conteggiare:

- 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti, dei divisori interni non portanti
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati, infine, i seguenti criteri di ponderazione.

- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 35% dei balconi e terrazze coperte intendendo per coperte se chiuse da 3 lati



- 35% dei patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini in appartamento
- 10% di ville e villini

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile; alle superfici esterne (le quali possono essere o meno allo stesso livello); ; alle superfici complessive esterne (le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta; fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Invece il coefficiente "Ci" per tener conto della destinazione d'uso e posizione di piano dei locali dello standard sociale, delle condizioni costruttive del manufatto, ecc, sono assunti secondo valori suggeriti dalla esperienza, confortati da quelli riportati in riviste specialistiche del settore

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio dei valori del Mercato Immobiliare; Il sole 24 Ore; agenzie immobiliari con copertura nazionale accreditate anche presso il territorio di Roccaraso.

8.3. Valutazione corpi

Il criterio di valutazione sopra esposto soprattutto per appartamenti in condominio, nel "Borsino immobiliare dei prezzi in Euro al metro quadrato trimestrale" rilevato ed aggiornato per ogni città dai punti vendita delle maggiori agenzie immobiliari in esse operanti, sulla base dei dati reali di compravendita fra acquirente e venditore effettivi. Il parametro indicatore restituito è il prezzo a metro quadro della **superficie netta calpestabile dell'immobile, sommata di un terzo della superficie dei balconi, dei terrazzi e delle cantine**. I valori vengono espressi da un minimo a un massimo in base alle rifiniture dell'immobile.

<input checked="" type="checkbox"/>	Comune di Roccaraso [AQ]				
	<input checked="" type="checkbox"/>	CENTRO			
			Nuovo		
				MASSIMO	3.700,00
				minimo	3.500,00
			Ristrutturato		
				MASSIMO	2.800,00
				minimo	2.500,00
		<input checked="" type="checkbox"/>	Abitabile		
				MASSIMO	2.300,00
				X	minimo
			Da ristrutturare		
				MASSIMO	2.000,00
				minimo	1.800,00
	<input type="checkbox"/>	SEMI CENTRO			
			Nuovo		
				MASSIMO	3.200,00
				minimo	3.000,00
			Ristrutturato		



		MASSIMO	2.500,00	
			minimo	2.200,00
	Abitabile	MASSIMO	2.100,00	
			minimo	1.800,00
	Da ristrutturare	MASSIMO	1.800,00	
			minimo	1.600,00
PERIFERIA				
	Nuovo	MASSIMO	2.700,00	
			minimo	2.500,00
	Ristrutturato	MASSIMO	2.800,00	
			minimo	2.000,00
	Abitabile	MASSIMO	1.800,00	
			minimo	1.600,00
	Da ristrutturare	MASSIMO	1.600,00	
			minimo	1.400,00

8.4. Stima del valore del metro quadro

L'appartamento in oggetto, presso il Comune di Roccaraso, sottoposto a ristrutturazione quaranta anni fa, possiede destinazione urbanistica classificata A1 e giusta abitabilità senza esclusive rifiniture tanto che il valore unitario a metro quadro secondo il suddetto borsino immobiliare ufficiale a cui ci riferisce corrisponde, a:

€. **2.000,00/mq**

8.5. Superficie calpestabile

* Superficie calpestabile lorda della vendita				
* Superficie calpestabile interna	mq		30,13	+
* Incidenza della superficie del balcone	mq	6,73 / 3 =	2,24	+
* Incidenza del fondaco pertinente	mq	1,14 / 3 =	0,38	=
* Superficie calpestabile totale	mq		32,75	
* Superficie calpestabile in vendita		32,75 / 2 =	16,38	mq

8.6. Stima

8.6.1. Valore delle quote da vendere	€. 2.000,00 x 16,38 =	€. 32.760,00 -
8.6.2. Riduzione del 15% del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario per eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€. 2.000,00 x 15 / 100 x 16,38 =	€. 4.914,00 -
8.6.3. Riduzione del 10% del valore per la vendita di sole due quote dell'immobile con valore non coincidente		



	con la quota del valore totale											
	€.	2.000,00	x	10	/	100	x	16,38	= €.	3.276,00	-	
8.6.4.	Riduzione del 5% del valore di vendita per il disagio dovuto alla ridotta percorribilità della strada di accesso (larghezza e carrabilità ridotta per la presenza di gradini ad una estremità)	€.	2.000,00	x	5	/	100	x	16,38	= €.	1.638,00	=
										€.	22.932,00	-
8.6.5.	Riduzione monetaria per arrotondamento:									€.	32,00	=
										€.	22.900,00	

9. CONCLUSIONI

Per quanto è stato possibile verificare e riportare nella presente relazione il sottoscritto il sottoscritto riepiloga quanto segue:

- 9.1. Il valore del bene in vendita esistono vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente è di **€.22.900,00**
- 9.2. Non esistono vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.
- 9.3. Non esistono formalità, vincoli ed oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 9.4. Il bene è regolare sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.
- 9.5. Non è possibile separare in natura in bene in argomento pignorato.

Ing. Roberto Angelone



ALLEGATI

741221_LicenzaEdilizian.59 del 212.12.1974
840128_RelazioneTecnica
801428_Fine Lavori
840402_Concessione edilizia
Abitabilità n.8
AreeUrbaneRoccaraso
Autorizzazione Genio Civile
Fotografie
Rilievo_Int7-Sub8-Model
UsiCivici_VerificaDemniale
VerbaleDiSopralluogo



1/2

Verbale di Sopralluogo

Il giorno lunedì 19 (diciannove) febbraio 2024 alle ore 11.00 presso l'immobile sito in Roccaraso Via Teofilo Patini n.6 sono proseguite le operazioni peritali relative alla procedura di cui al Tribunale civile sezione Esecuzioni Immobiliari di Sulmona R.G.E n.26/2023;

Creditore: Holding Ingegneria USA Corp. (già Holding di Ingegneria SpA, nonché già Bonifica SpA c.f. 00423560580;

Esecutato: [redacted] e ai terzi proprietari signori [redacted]

Giudice: Dott.ssa Francesca PINACCHIO

CTU nominato dal G.E.: Ing.Roberto Angelone con studio in Sulmona

Custode Giudiziario nominato di G.E.: Avv.Mauro Maiorano con studio in Sulmona

Sono presenti:

Arch. Ettore Sturche (parte Creditrice CTP)

Avv. MAURO MAIORANO

[redacted] (terzo proprietario)

[Redacted signature area with a diagonal line through it]

Il / la sig [redacted] (^{terzo proprietario} debitore e esecutato) ha permesso al CTU di effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile che conferma sia quello individuato nel catasto del comune di Roccaraso al foglio 7, particella 1636, sub 8 sub. 7

Il / la sig [redacted] dichiara che l'immobile è adibito a DINRA TUTTI ABITUALE

Il CTU ha potuto verificare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni catastali riservandosi di rilevarne la conformità urbanistica e acquisisce informazioni a favore delle rispost,eda darebal giudice

[Redacted signature area with a diagonal line through it]



12/12

Con speciale riferimento all'esistenza di vincoli ed oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente incidenti sulla attitudine edificatoria (Vincoli connessi con il carattere storico dell'immobile

si rimane in attesa di risposte da parte del comune

Con speciale riferimento all'esistenza di vincoli ed oneri anche di natura condominiale che non risulteranno a carico dell'acquirente:

Il CTU riferisce di avere ottenuto risposta scritta dall'amministratore relativamente all'assenza, ad oggi di debiti condominiali o doveri

Verifica della regolarità edilizia

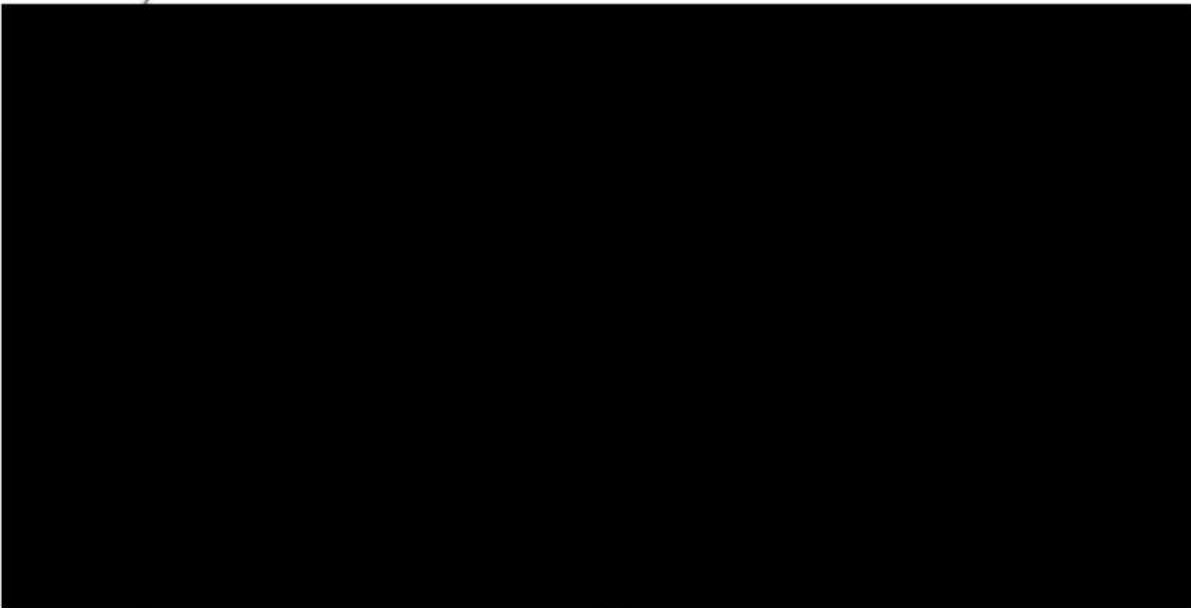
Il CTU riferisce di avere inoltrato la richiesta dei documenti urbanistici presso il comune di Roccaraso dopo avere inteso con il CTP Arch. Ettore Sturba che sarà a carico del creditore il pagamento degli oneri di segreteria.

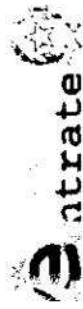
Esistenza di usi civici

si rimane in attesa di conferme da parte del comune

Verbale chiuso alle ore

12,00





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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024

Data: 05/02/2024 Ora: 19.35.30

Segue

Visura n.: 1396757 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROCCARASO (Codice:H434)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA Foglio: 7 Particella: 1676 Sub.: 8

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 1/4
3		(1) Proprieta' 1/2

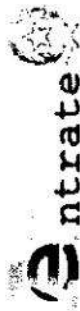
Unità immobiliare dal 29/08/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	1676	8			A/3	3	3 vani	Totale: 49 m ² Totali: escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2016 Pratica n. AC00110133 in atti dal 29/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18336 1/2016)
Indirizzo												
VIA TEOFILO PATINI n. 6 Interno 7 Piano T - 2												
Mod.58												
Partita												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I434 - Foglio 7 - Particella 1676

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	1676	8			A/3	3	3 vani	Totale: 49 m ² Totali: escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA T PATINI n. 6 Interno 7 Piano T - 2												



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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024

Data: 05/02/2024 Ora: 19.35.30

Segue

Visura n.: T396757

Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58								
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
1	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 1676	Sub 8	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 3 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2011 Pratica n. AC00327109 in atti dal 01/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE. (n. 57178 1/2011)
Indirizzo VIA T. PATINI n. 6 Interno 7 Piano T. - 2						Mod.58						
Notifica		Partita		Mod.58								

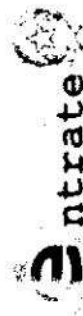
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2004

Notifica		Partita		Mod.58								
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
1	Sezione Urbana	Foglio 7	Particella 1676	Sub 8	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 3 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 325,37	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/10/2004 Pratica n. AC00187577 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 17484.7/2004)
Indirizzo VIA TEOFILO PATINI n. 6 Interno 7 Piano T. - 2						Mod.58						
Notifica		Partita		Mod.58								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/06/2009

Notifica		Partita		Mod.58		
Situazione degli intestati dal 26/06/2009						
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprieta' 1/4
2						(1) Proprieta' 1/4
3						(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA						
Atto del 26/06/2009 Pubblico ufficiale CALAZZO RAFFAELLA Sede NAPOLI (N.A) Repertorio n. 43086 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8396. 1/2009 Reparto Pi di L'AQUILA in atti dal 23/07/2009						



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

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024

Data: 05/02/2024 Ora: 19.35.30

Segue

Visura n.: T396757

Pag: 3

Situazione degli intestati dal 18/10/2004

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà fino al 26/06/2009	
DATI DERIVANTI DA		del 18/10/2004 Pratica n. AQ0187577 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 17484.7/2004)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	117	14			A/3	3	3 vani		Euro 325,37 L. 630,060	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA TEOFILO PATINI n. 6 Interno 7 Piano T - 2											
Notifica				Partita		153				Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/1983

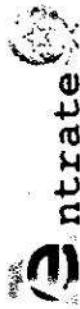
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		7	117	14			A/3	3	3 vani		Euro 0,22 L. 432	VARIAZIONE del 25/03/1983 in atti dal 22/07/1992 ALTRE VARIAZIONI (n. 39/1985)	
Indirizzo		VIA TEOFILO PATINI n. 6 Interno 7 Piano T - 2											
Notifica				Partita		153				Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/1983

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà fino al 18/10/2004	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/12/1983 Pubblico ufficiale DE VIVO MICHELE. Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 15185 Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 781 registrato in data 06/01/1984 - Voltura n. 75.1/1985 in atti dal 22/07/1992					





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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2024

Data: 05/02/2024 Ora: 19.35.30 Fine

Visura n.: T396757 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 25/03/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/12/1983
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/12/1983

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/03/1983 in atti dal 22/07/1992. ALTRE VARIAZIONI (n. 39/1985)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 7 Particella 117 Subalterno 1; Foglio 7 Particella 117 Subalterno 2; Foglio 7 Particella 117 Subalterno 3; Foglio 7 Particella 117 Subalterno 4; Foglio 7 Particella 117 Subalterno 5; Foglio 7 Particella 117 Subalterno 6;

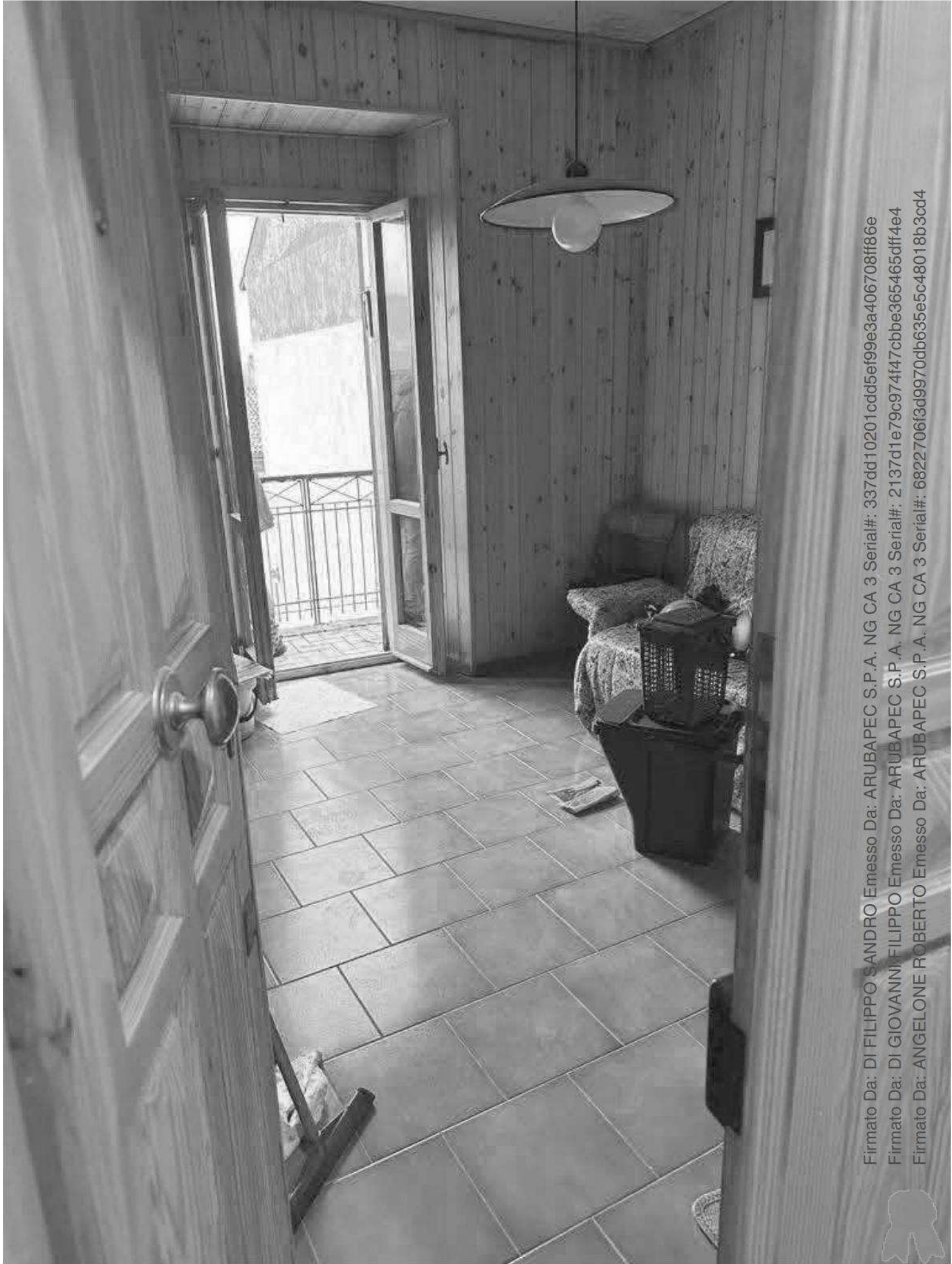
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

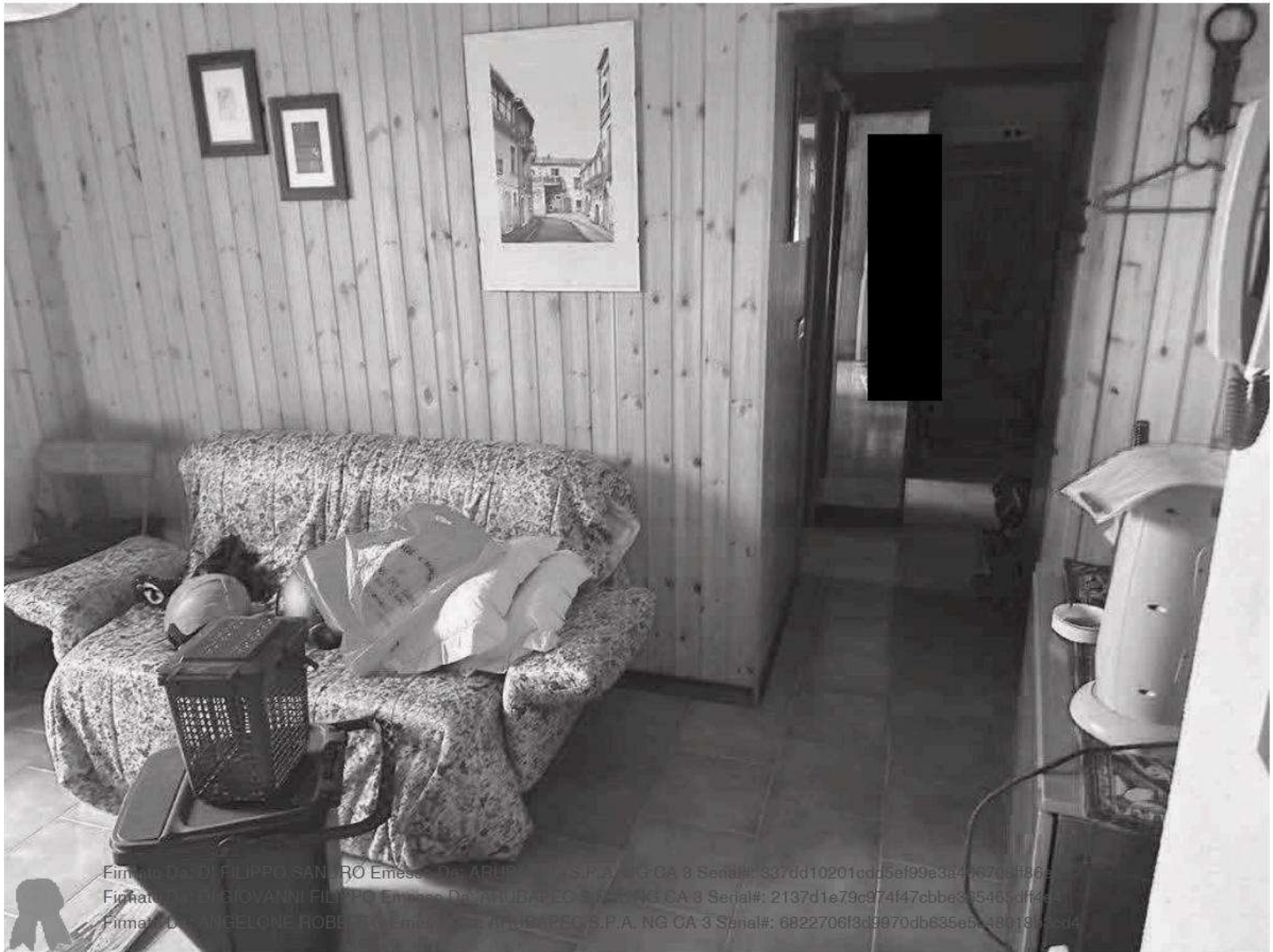
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd10201cdd5ef99e3a406708ff86e
Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974f47cbbe365465dff4e4
Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6822706f3d9970db635e5c48018b3cd4





Firmato Da: DI FILIPPO SAN RO Emesso Da: ARUBA S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd10201cdd5ef99e3a476700f86e

Firmato Da: GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBA S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974f47cbbe33546c0ff4e

Firmato Da: ANGELO ROBERTO Emesso Da: ARUBA S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6822706f3d9970db635e5f48019000d4



Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd102...ff86e
Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1...6dff4e4
Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68227...8018b3cd4



Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974f47cbbe3654656ff464

Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974f47cbbe3654656ff464

Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6822706f3d9970db635e5c48018b3cd4





Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd10201cdd5ef99e3a406708ff86e

Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974f47cbbe365465dff4e4

Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68222706f3d9970db6635e5c48018b3ed4





Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 213701679c974147cb52965435b01c4
Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 213701679c974147cb52965435b01c4
Firmato Da: DI MARCELLO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6822706f9a997084563e9c4801c4





Filippo Di Filippo SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. Nuova CA 3 Serial#: 337dd102e1cdd5ef99e3a406708ff86e
Emesso Da: GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. Nuova CA 3 Serial#: 2187dfe75c97447cbbbe365465dff4e4
Filippo Da: MICELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. Nuova CA 3 Serial#: 6112706349970db635e5c48018b3cd4





AFFITTASI

6

Da: D'FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd1020100d5e199e3a406708ff06e
Emesso Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1213701e79c974147dbbe365465d44e4
Emesso Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6822106f309970610535e564885d03cd2





Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. G CA 3 Serial#: 3370110201ced5e993a406708ff86e
Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. G CA 3 Serial#: 21317e79c974f47cb03654655ff4e4
Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. G CA 3 Serial#: 6822706f3d9970db6335c48018b3cd4

AFFIETTES



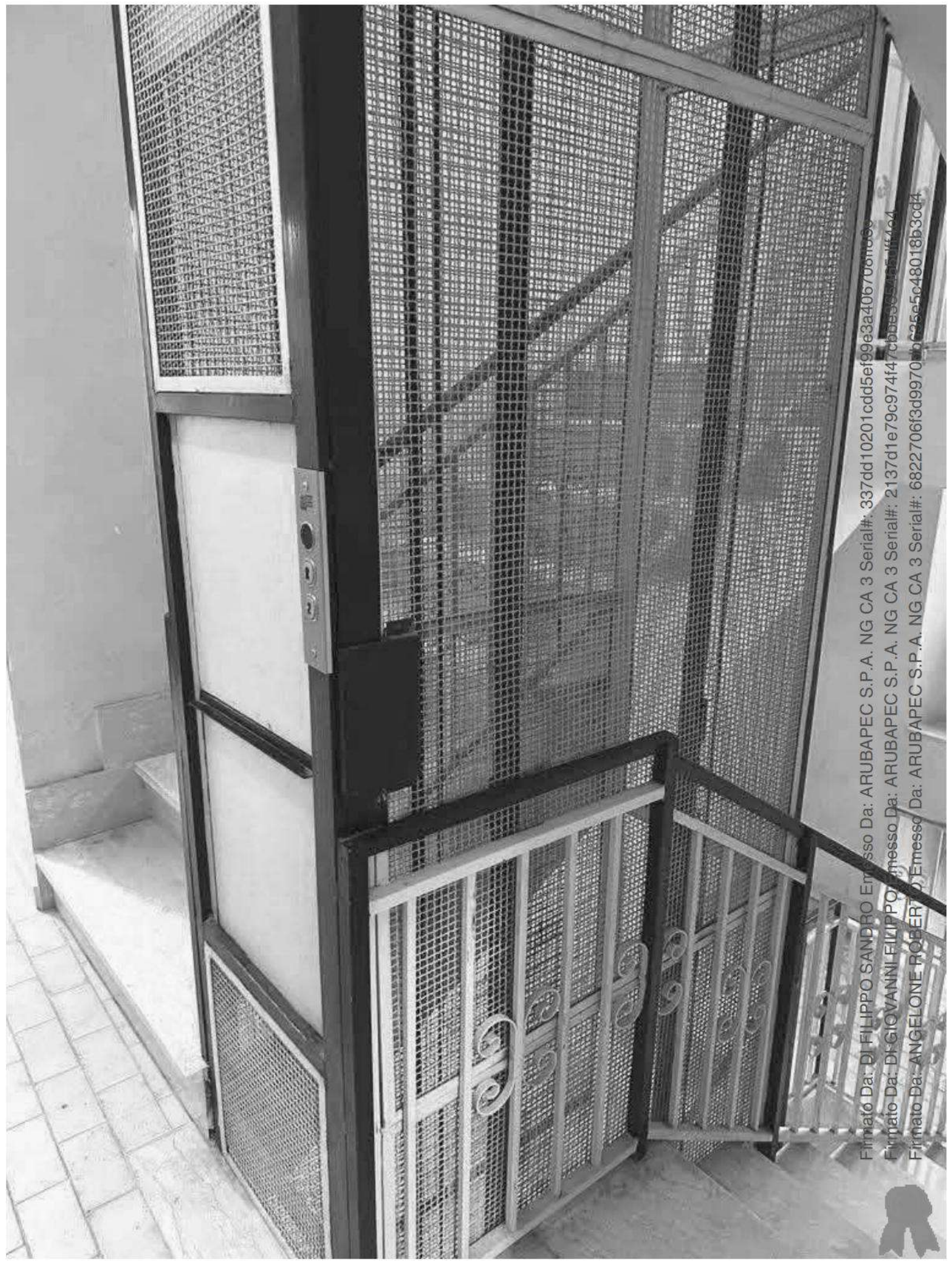
Firmato
Firmato
Firmato



Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd10201cc05ef99e3a06700ff86a

Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974072000054000ff4e4

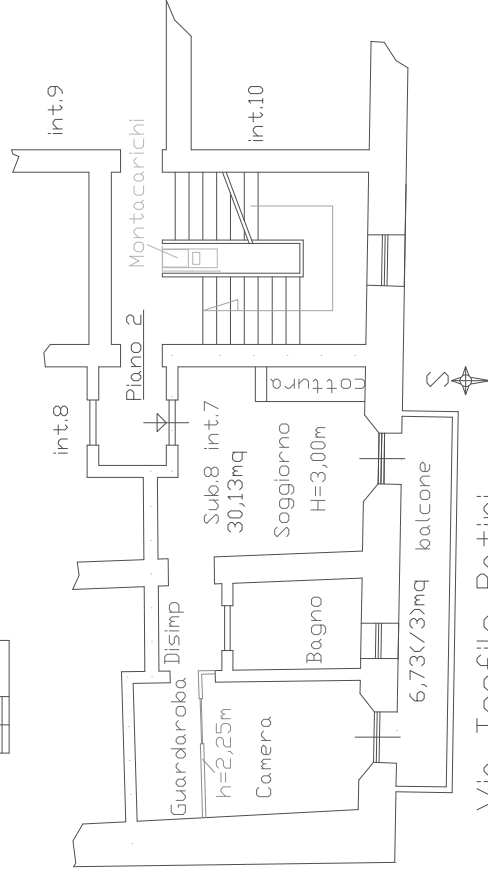
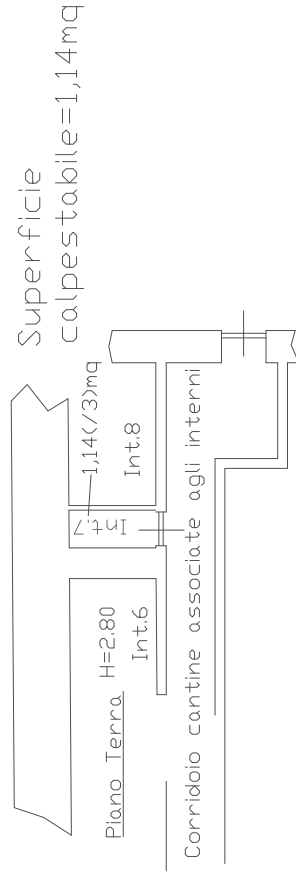
Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6322706f3d9970db635e5c48008b8cd4



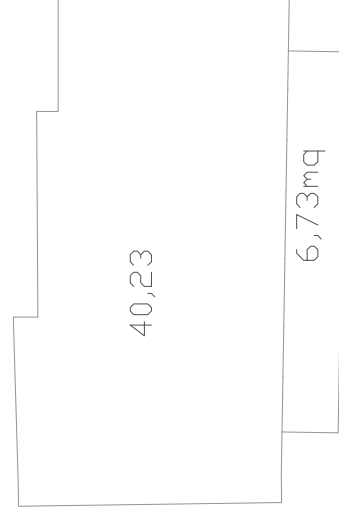
Firmato Da: DI FILIPPO SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337dd10201cdd5ef99e3a4067001099
Firmato Da: DI GIOVANNI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2137d1e79c974147c6b6e3e5a151ff4c4
Firmato Da: ANGELONE ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68222706f3d99701b6c35e5c48018b3cd4



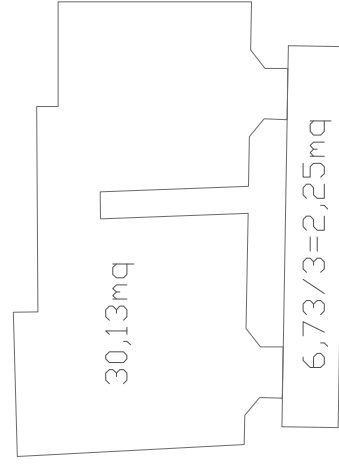
RILIEVO TECNICO DA SOPRALLUOGO DELLE SUPERFICIE



Superficie lorda.= 49mq
 =40,23+6,73+2,10=49,06mq

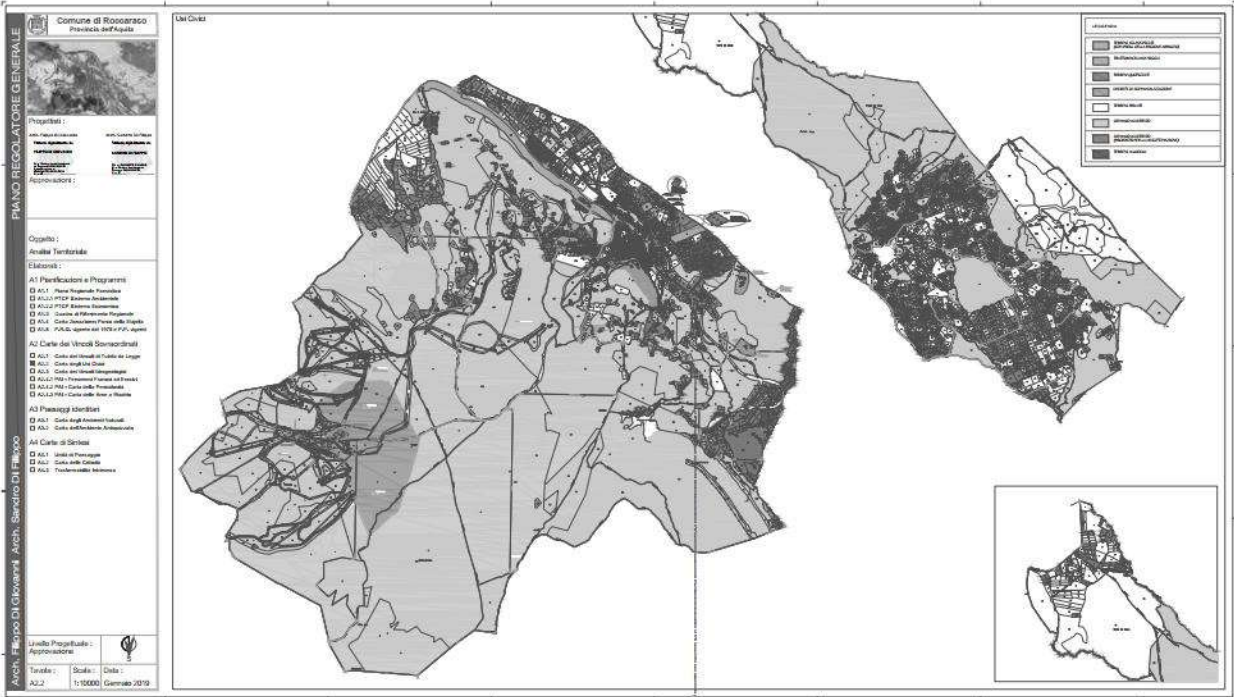


Superficie calpestabile=
 =30,13+(2,25/3)+(1,14/3)=33mq



Via Teofilo Patini





Comune di Roccaraso
 Provincia dell'Aquila

Proprietà:
 Area Pubbliche: Area Civica, Area Comunale, Area Provinciale, Area Regionale, Area Nazionale, Area Internazionale

Approvatori:
 Consiglio Comunale, Consiglio Provinciale, Consiglio Regionale, Consiglio Nazionale, Consiglio Internazionale

Obiettivi:
 Realizzare l'urbanistica

Elementi:
A1 Pianificazioni e Programmi
 A1.1 Piano Regionale Provinciale
 A1.2 PRG Esterno Provinciale
 A1.3 Piano di Urbanizzazione Provinciale
 A1.4 Carta Urbanistica Provinciale
 A1.5 Piano di Urbanizzazione Provinciale
 A1.6 Piano di Urbanizzazione Provinciale
A2 Carte dei Vincoli Settimanali
 A2.1 Carta dei Vincoli di Pubblica Utilità
 A2.2 Carta degli Usi Civili
 A2.3 Carta dei Vincoli di Protezione
 A2.4 Carta dei Vincoli di Protezione
 A2.5 Carta dei Vincoli di Protezione
 A2.6 Carta dei Vincoli di Protezione
A3 Piani di Urbanizzazione
 A3.1 Carta degli Aree Urbane
 A3.2 Carta degli Aree Urbane
A4 Carte di Servizi
 A4.1 Carta di Servizi
 A4.2 Carta di Servizi
 A4.3 Carta di Servizi

Scala Progettuale:
 Approvazione

Scala: 1:10.000
Data: Gennaio 2019



REGIONE ABRUZZO		
Comune di Roccaraso PROVINCIA DI L'AQUILA		
VERIFICA DEMANIALE		
Foglio : 7	Scala Originale : 1:1.000	Scala di Stampa : 1:1.000
Allegato : 3		
LEGENDA		
	VERIFICA DE SANTIS (anno 1930-35) terreni demaniali accertati	
	VERIFICA ZINZI (anno 1957) terreni demaniali accertati	
	TERRENI SCLASIFICATI (con Prov. della Regione Abruzzo)	
	TRATTURO CELANO POGGIA	
	TERRENI QUOTIZZATI	
	DECRETI DI SOEN	
	TERRENI PRIVATI	
	DEMANIO ACCERTATO	
	DEMANIO ACCERTATO (proposto per la legislazione)	
	TERRENI ALLODIALI	
Nota: È INTESO RESPONSABILE (per il Comune di Roccaraso)		



COMUNE DI ROCCARASO

Provincia di L'AQUILA

Bollo

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Prot. N. 5562

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] presentata in data 15/11/1984
 tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità della ~~nuova~~ ristrutturazione della costruzione di civile abitazione
 posta in località Roccaraso Via T. Patini n. 8 di questo Comune;

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 24/11/84;

Visto il verbale di sopralluogo eseguito in data 22/11/1984 dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Constatato che la nuova costruzione è stata eseguita conformemente al progetto approvato come da permesso di costruzione n. 17 in data 2/4/1984, osservando le norme di cui all'art. 220 del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1275 del regolamento edilizio comunale;

Visto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio in data [REDACTED]
 rimessa dalla Prefettura con nota n. [REDACTED] del [REDACTED];

Visti gli artt. 221 e seguenti del T. U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto il regolamento comunale d'igiene e sanità e quello edilizio;

Vista la legge 7 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6-8-1967, n. 765;

dichiara

che la nuova costruzione sopra descritta, di proprietà del Sig. [REDACTED]
 edificata in questo Comune, località Roccaraso Via T. Patini n. 8
 di piani n. 5; vani utili n. 27 ed accessori n. 27 uso abitazione; vani utili
 n. [REDACTED] ed accessori n. [REDACTED] uso negozi; vani utili n. [REDACTED] ed accessori n. [REDACTED]
 abitabili a [REDACTED],
 è abitabile ad ogni effetto di legge con decorrenza dal 28 novembre 1984 e sotto la
 comminatoria di cui alle norme disciplinate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

Dalla Residenza municipale, li 28/11/1984



IL SINDACO
 (Dott. Mario Liberatore)

REGIONE ABRUZZO
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
L'AQUILA

Prot. n. 1294

L'Aquila, li 14 MAR. 1984

COMUNE DI ROCCARASO		
ARRIVATO		
LI	<u>5-5-1984</u>	
FROT. N°	<u>1817</u>	
CAT.	CLAS.	FAS.
RISPOSTO LI _____		

Alla Ditta

Geom. _____

Al Sig. Sindaco del Comune di ROCCARASO

OGGETTO: Autorizzazione a costruire a norma della legge 2 febbraio 1974 n. 64 (art. 18).
Norme tecniche per costruzioni in zone sismiche (D.M. 3-3-1975).

L'Ingegnere Capo dell'Ufficio suddetto

VISTA la domanda in data 16.2.1984 con la quale la Ditta

ha richiesto, ai sensi dell'art. 17 della suddetta legge di procedere alla ristrutturazione

di un fabbricato esistente

con le seguenti caratteristiche:

— Strutture portanti in muratura ordinaria

— Piani: quattro e sottotetto

— Altezza: mt 14,55 sull'ingresso

— Sito in Roccaraso alla Via Teofilo Patini

COMUNE DI Roccaraso Grado di sismicità 9

Esaminato il progetto relativo redatto dal Geom. _____

ed in particolare i seguenti elaborati, sui quali è stato apposto il visto di quest'Ufficio, allegati alla presente autorizzazione: planimetria, piante, sezioni e prospetti.

Fatto richiamo alle seguenti prescrizioni:

1) I lavori non potranno essere iniziati senza la presente autorizzazione che il costruttore a semplice



richiesta dovrà esibire durante le visite di vigilanza (art. 29).

- 2) I lavori dovranno essere diretti da un professionista autorizzato dalle leggi vigenti (art. 17).
- 3) Per quanto nel progetto risulti non visibile, omesso o non chiaramente espresso, si rimanda alla integrale applicazione delle norme di legge in oggetto alle quali in ogni caso proprietario, progettista direttore dei lavori, costruttore e chiunque altro concorra nella costruzione dovranno uniformarsi, onde non incorrere nelle sanzioni previste.
- 4) Le aperture praticate nei muri maestri dovranno essere realizzate come prescritto nella lettera d) del punto C.5. delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche approvate con DM 3.3.1975;
- 5) I solai dei vari piani dovranno essere rinforzati con apposita soletta armata nelle zone degradate.=

Considerato che i lavori con l'osservanza delle sopra richiamate prescrizioni, corrispondono alle norme tecniche di cui alla citata legge;

AUTORIZZA l'esecuzione avvertendo però che tale autorizzazione viene data soltanto nei riguardi tecnici, sotto l'osservanza di tutte le suddette norme e salvo i diritti di terzi e le disposizioni urbanistiche.

Copia della presente viene inviata al Sig. Sindaco di ROCCARASO perchè ne prenda nota nel prescritto registro ai sensi e per gli effetti degli artt. 17, 18 e 19 della legge 2-2-1974 n. 64 e perchè disponga il concorso nella vigilanza prescritto dall'art. 29.

L'Ingegnere Capo
(**Benigno Colaressi**)
Alolo





COMUNE DI ROCCARASO

C. F. 82000150662 Medaglia d'Oro al V. M.

C. A. P. 67037

Prot. 421

Pratica n. 17

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda in data 25/1/84 del sig. [REDACTED]

[REDACTED] intesa ad ottenere la concessione per la variante al progetto di ristrutturazione del fabbricato in Via Patini n.6-8, in catasto al foglio 117 é 713;

Vista la precedente licenza edilizia n.59 del 21/12/74 in testa

Visto l'atto notarile del Notaio Michele De Vivo, n.15185 di rep. in data 19/12/1983, di vendita al sig. [REDACTED] del fabbricato di cui sopra;

Visto il progetto di variante a firma del proprietario Geom. [REDACTED]

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta dell'8/3/1984, verbale n.5;

Vista la dichiarazione di accettazione della direzione dei lavori;

Vista l'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile dell'Aquila n.1294 del 14/3/84;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28/3/84;

Vista la relazione del Tecnico Comunale in data 3/3/84;

Vista la legge 28/1/77 n;10;

Visto che la presente concessione è esente dagli oneri di cui alla suddetta legge, a norma dell'art.9;

RILASCIATA

al sig. [REDACTED] ai sensi e per gli effetti di cui alla citata legge n.10, nonché della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni, la

CONCESSIONE

per lavori di ristrutturazione del fabbricato in Roccaraso, Via Patini, come risulta dagli allegati elaborati di progetto.

L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data della presente ed il termine di ultimazione entro tre anni dalla stessa data.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le vigenti norme di legge e regolamenti in materia edilizia, facendo SALVI E RISPETTATI I DIRITTI DEI TERZI.

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare avviso al Comune di inizio e fine lavori.

Non devono ingombrarsi vie e spazi pubblici adiacenti il luogo del lavoro, occorrendo l'occupazione, deve essere richiesta apposita autorizzazione al Comune.

Il proprietario committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori devono osservare le norme generali di legge e regolamenti comunali, le modalità esecutive fissate nella presente concessione e, in caso di inosservanza, sono corresponsabili.

Si allega copia del progetto vistato

Roccaraso, 2 aprile 1984



Il Sindaco
(Dott. Mario Liberatore)

GEOMETRA

LIBERO PROFESSIONISTA - COSTRUTTORE EDILE
COLLAUDATORE OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE
(CASSA PER IL MEZZOGIORNO)

il 7/ Maggio 1984

Ill^{mo} Sig. Sindaco
di Roccaraso

COMUNE DI ROCCARASO		
ARRIVATO		
LI	7-5-84	
PROT. N°	1833	
CAT.	CLAS.	FAS.
RISPOSTO LI		

La presente, per comunicare che in data
odierna ho iniziato i lavori di ristrutturazione
del fabbricato di mia proprietà sito in Via
Teofilo Paterni n. 6/8, giusta concessione
edilizia del 2/4/1984 prot. n. 421 - pubblica n. 17.

Distintamente
Incontro Raffaele Farfante

COMUNE DI ROCCARASO	
ARRIVATO	
LI	28.1.84
PROT. N°	42
CAT. CLAS. FAS.	
RISPOSTO LI	

GEOMETRA

LIBERO PROFESSIONISTA - COSTRUTTORE EDILE
COLLAUDATORE OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE
(CASSA PER IL MEZZOGIORNO)

25.Gennaio 1984.

Oggetto: legge 2.2.74=Variante alla ristrutturazione interna ed esterna approvata dal Comune di Roccaraso al fabbricato sito in via Teofilo Patini n.6-8.

Prop.Geom. [REDACTED]

Relazione tecnica.

Il fabbricato di cui è oggetto la presente, sito alla via Teofilo Patini n.6-8 del Comune di Roccaraso è riportato nel Catasto Urbano alla Partita n.153 del foglio 7 particella 117.

Esso ha forma rettangolare e misura m.19,20 di lunghezza per la larghezza di m.9,40 circa.

Il detto fabbricato è composto dal piano terra e quattro piani superiori di cui l'ultimo è sottotetto.

La struttura portante è composta da muratura di mattoni pieni e malta cementizia, i solai sono in cemento armato e laterizi, e le luci di appoggio di detti solai sono m.3,50 e 4,50.

Il fabbricato è stato recentemente acquistato dall'attuale proprietario, e dall'epoca della sua costruzione intorno al 1960 è stato lasciato in totale stato di abbandono e presenta danni:

- a) infiltrazioni di umidità ed acqua.
- b) distacchi di grosse quantità di intonaci ed abbozzi sia dai soffitti che dalle pareti.
- c) gli impianti idrici, elettrici, le condotte pluviali e fecali, gli infissi interni ed esterni ed alcuni tramezzi divisorii, risultano totalmente distrutti e dal tempo e dal vandalismo umano, come pure non esistono più i rivestimenti ed i servizi igienico sanitari per bagni e cucine.

Poichè in pari data è stata richiesta la variante ad una concessione data dal Comune ai vecchi proprietari, e per variazioni interne ed esterne e per costruzione ricadente in zona sismica; chiedo l'autorevole parere del Genio Civile per:

l'esecuzione di lavori di modifiche interne quali tramezzature con tavelle da cm.8, rifacimento pavimenti con mattonelle di maioliche o parquet in legno, rivestimento dei bagni con mattonelle maiolicate 20x20, impianti elettrici, idrici con tubi in rame o Manesman, i pezzi igienico sanitari saranno della Ginori o altra ditta conosciuta, le rubinetterie della Frattini o altro, le bussole in legno mogano o abete, gli infissi esterni in legno douglas, le pitture saranno eseguite con quarzo a buccia d'arancia, e tutto quanto altro per rendere la casa abitabile, per riscaldamento sarà eseguito impianto autonomo o elettrico o a gas.

l'esecuzione dei lavori esterni sono:
creazione di nuovi balconi alla facciata Nord ed a quella Sud, aperture

- GEOMETRA

LIBERO PROFESSIONISTA - COSTRUTTORE EDILE
COLLAUDATORE OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE
(CASSA PER IL MEZZOGIORNO)

li

di alcune finestre e chiusura di altre (vedere prospetto Sud) ed infine copertura dei lucernai esistenti nel sottotetto con cappuccine costruite con pareti in muratura di mattoni pieni da cm. 20 circa e copertura con ~~xxx~~ solaietto di travetti prefabbricati e laterizi, ed impermeabilizzato con copertura di tegole.

In attesa distintamente.

Vincenzo Raffaele Farina

COMUNE DI ROCCARASO

Per copia conforme al suo originale depositato agli atti del Comune. Il presente è stato approvato dalla Commissione di Edilizia e Ornato nella seduta del 8-3-84 come da verbale

n. 5
Roccaraso, li 2-4-84

IL SINDACO
(Mario Liberatore)



COMUNE DI ROCCARASO
 ARRIVATO
 LI 2-12-80
 PROT. N° 50/1
 CAT. CLAS. FAS.
 RASPOSTO LI

Spett.le
 COMUNE DI

 ROCCARASO

OGGETTO: Comunicazione di FINE lavori
 Conc. Edil. n. 59 del 21-12-74
 Ditta : [REDACTED]

Con la presente si comunica che in data 20-9-1980
 sono state ULTIMATE LE STRUTTURE
 dei lavori di cui alla conces-
 sione Edilizia in Oggetto.

Tanto si riferisce per gli adempimenti di competenza.

ROCCARASO li 28-11-1980

LA DITTA

VISTO:
 IL TECNICO COMUNALE
 (Geom. Romeo [Signature])

[REDACTED]



Ill.mo sig.
Sindaco di
ROCCARASO

COMUNE DI ROCCARASO		
ARRIVATO		
LI - 9 GIU 1975		
PROT. N° 2355		
CAT.	GLAS.	FAS.
RISPOSTO LI		

OGGETTO: Comunicazione di Inizio lavori.

Con la presente si comunica che in data 3/6/1975, si daranno inizio ai lavori di ristrutturazione del fabbricato sito in Via T. Patini di proprietà dei sig.ri Manna e Masullo giusta licenza di costruzione n. 59 del 21/12/1974 e ~~xxxx~~ autorizzazione al rifacimento del tetto datata 5/6/1974.

Tanto si riferisce per quanto di nostra competenza.

Roccaraso, li 24/5/1975



Pratica Edile N. /

Copia per l'ufficio comunale

Mod. B

COMUNE DI ROCCARASO

Provincia di L'AQUILA

Bollo

Prot. N. 6118

LICENZA DI COSTRUZIONE

N. 59

IL SINDACO

Vista la domanda in data 10/12/1974 del Sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED]
Via [REDACTED], tendente ad ottenere il permesso di eseguire in questo
Comune, località Roccaraso, Via Patini N. 6-8
- Catasto urbano: foglio 7 mappale N. 117 particella [REDACTED]
Lavori di Ristrutturazione fabbricato per civile abitazione; in comproprietà con [REDACTED]

Visto il progetto dell'opera completa di planimetrie, disegni e calcoli;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data =====;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 4/12/74;

Visto il deliberato della Commissione edilizia comunale adottato nella seduta del 6/11/74

con verbale N. 497, che esprime parere favorevole;

Visto (1) _____

Visto (2) _____

Costatato che è stata fatta regolarmente denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per il materiale edile da impiegarsi nei lavori;

Che i calcoli delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato, uniformemente al progetto dei lavori sono stati inviati al Genio Civile a norma della legge 5-11-1971 n. 1886;

Che sono state osservate le norme stabilite dal r. d. 22 novembre 1937, N. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1ª e 2ª categoria;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, N. 1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

Viste le norme in materia edilizia, stabilite dal codice civile;

Viste le norme del T. U. legge com. e prov. 3 marzo 1934, N. 383;

Viste le norme de T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265;

Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, N. 547; 7 gennaio 1956, N. 164; 19 marzo 1956, N. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;

Visto il versamento alla Cassa Naz.le Prev.za ed Ass.za Ingegneri ed Architetti;

Tutto ciò premesso concede

LA LICENZA DI COSTRUZIONE

al Sig. ri

per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, sotto la piena osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal codice civile, dai regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia: nonchè in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo, altresì che la costruzione, riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con il rispetto delle seguenti norme particolari:

(1) Specificare, quando è necessario il parere del Comando VV. FF. o della Sovrintendenza ai Monumenti.

(2) Indicare la rispondenza del progetto alle norme del piano regolatore o del programma di fabbricazione o del regolamento edilizio, nonchè l'esistenza o meno delle



- 1) Che il cantiere di costruzione (sui lati prospicienti le vie, aree e spazi pubblici), sia chiuso con staccionato o con altro solido sistema.
- 2) che non siano mai, ingombre, da qualsiasi genere di materiale, le vie aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; rimossi ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di molestie o incomodi che possano recarvi con l'esecuzione dei lavori.
- 4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Comunale con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'autorità Comunale, nello stato in cui viene consegnato.
- 5) che siano salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi.
- 6) Se nel corso dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio Comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterle né danneggiarle.
- 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1° dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione ed illuminate, per tutto il periodo in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.
- 9) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori.
- 11) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge urbanistica.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone asismiche di 1ª e 2ª categoria.
- 14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione di infortuni.

Norme speciali:

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente licenza.

Qualora siano eseguite opere in contrasto con la presente licenza, si procederà alla sospensione, e se del caso, alla demolizione delle opere stesse con la procedura di cui all'art. 6 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

La presente licenza ha la validità di un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, il titolare dovrà presentare nuova domanda per ottenere il rinnovo.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Si allegano alla presente un esemplare delle tavole dei disegni munite di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 21 dicembre 1974



IL SINDACO
(**T. Obaste Petrarca**)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dell'avvenuto rilascio della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data 23-12-74 al 7-1-1975 all'albo Pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Visto: **Il Sindaco**

Il Segretario Comunale

Copia della presente è stata consegnata in data

Sig. nella sua qualità di

Visto: **IL SINDACO**

Il Segretario Comunale

Il presente atto è stato depositato in data 23-12-74 all'albo Pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.