
TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:
Barclays Bank Ireland PLC

N. Gen. Rep. **42/2025**

Giudice Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario Avv. Maria Domenica Tornifoglia

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

Iscritto all'Albo della provincia di L'Aquila al n. 682
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sulmona al n. 2 categoria Architetti



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva, nata a Lisbona (Portogallo) il 09/01/1976 c.f. BRRNPL76A49Z128R, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di L'Aquila sez. A al n. 682, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Sulmona al n. 2 della categoria Architetti,

RICEVUTA

la nomina di esperto con provvedimento del 14/10/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Sulmona Dott. Luca Pelliccia, relativamente al procedimento R.G.E. 42/2025 e depositato giuramento in data 16/10/2025,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina, così come richiesto anche dall'Art. 173-bis Disp. Att. C.P.C., nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura esecutiva, oltre la documentazione reperita dallo stesso, la quale viene riportata in allegati alla presente relazione.

Inoltre, presenta la seguente

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

La sottoscritta Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di L'Aquila sez. A al n. 682, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Sulmona al n. 2, ai sensi della normativa vigente in materia, attesta che tutti gli allegati della presente perizia, sono conformi agli originali ottenuti dagli uffici preposti al rilascio.

Il perito

Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪



Indice degli allegati

Cartella A Elaborato grafico (n. di pag. 4)

Cartella B Repertorio fotografico (n. di pag. 12)

Cartella C Documenti: Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate

U.I.U. foglio 24 particella 232 sub 5

- 1 Mappa catastale foglio 24 particella 232 scala 1:1000 (n. di pag. 1)
- 2 Elenco Immobili foglio 24 particella 232 (n. di pag. 1)
- 3 Planimetria catastale foglio 24 part. 232 sub 15 scala 1:200 (n. di pag. 1)
- 4 Planimetria catastale foglio 24 part. 232 sub 16 scala 1:200 (n. di pag. 1)
- 5 Visura storica per immobile foglio 24 part. 232 sub 15 (n. di pag. 2)
- 6 Visura storica per immobile foglio 24 part. 232 sub 16 (n. di pag. 2)

Cartella D Documenti forniti dal Comune di Pettorano sul Gizio

- 1 Permesso di Costruire n. 5/1987 e relativa documentazione (n. di pag. 32)

Cartella E Documentazione generica

- 1 Provvedimento di nomina del CTU (n. di pag. 5)
- 2 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi presentata al Comune di Pettorano sul Gizio e relativo riscontro (n. di pag. 4)
- 3 Riassunto delle indagini sui prezzi di mercato (n. di pag. 1)
- 4 Tabella riassuntiva dei coefficienti di merito (n. di pag. 1)
- 5 Estratto della Banca Dati OMI (n. di pag. 1)



Lotto 1

Immobili siti in Comune di Pettorano sul Gizio (AQ)

NCEU foglio 24 particella 232 sub 15

NCEU foglio 24 particella 232 sub 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Oggetto della presente relazione sono due beni immobili.

Il primo è un'unità abitativa sviluppantesi su tre livelli, piano seminterrato primo, terra e primo, il cui edificio è sito nel Comune di Pettorano sul Gizio (AQ), con ingresso su Via Piaia n. 31 (al catasto n. civ. 47-49).

Mentre il secondo, di categoria catastale C/2 in cui rientrano cantine e magazzini, verrà trattato come accessorio dell'abitazione, posto al piano seminterrato secondo dello stesso edificio.

Identificati al catasto fabbricati del Comune di Pettorano sul Gizio, come segue:

- foglio 24 mappale 232 sub 15, categoria A/3, classe 2, composto da 9 vani catastali, superficie catastale totale: 250 m², totale escluse aree scoperte: 242 m², posto al piano S1-T-1, rendita catastale: 581,01, sito in Via Piaia 47-49;
- foglio 24 mappale 232 sub 16, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 m², superficie catastale: 77 m², posto al piano S2, rendita catastale: 97,61, sito Largo Pace snc.

Dette unità immobiliari confinano nel loro insieme con Via Piaia, Largo Pace, Via Mulino e con i subalterni 2, 5, 7, 8 e 11.

Trattandosi dell'intera proprietà di un'abitazione, con un magazzino senza accesso carraio, per cui considerato come pertinenza, si configura come unico ed è denominato lotto 1.

2. DESCRIZIONE

2.1 Descrizione del contesto

Le unità immobiliari si trovano nello spazio urbano, in pieno centro storico del Comune di Pettorano sul Gizio, ai margini della Valle Peligna. Nel contesto ambientale, l'edificio si trova in zona residenziale a bassa densità. Il prospetto principale si affaccia su strada carrabile a traffico locale con ampiezza ristretta, mentre gli altri prospetti sono raggiungibili solo pedonalmente, poiché sono presenti delle scalinate.



2.2 Descrizione del fabbricato

L'edificio, che ospita le unità immobiliari, è isolato, presenta configurazione geometrica regolare in pianta e irregolare in elevato, in quanto si poggia su terreno di versante collinare, per cui in forte pendenza. Il manufatto si sviluppa su due piani fuori terra e tre piani seminterrati, inoltre presenta vari ingressi indipendenti, con accessi sui quattro prospetti. I prospetti presentano rivestimento di intonacato cementizio e tinteggiatura sulla parte a monte (verso Via Piaia), ed è parzialmente in pietra a faccia vista nella parte a valle.

La struttura portante è del tipo a muratura portante. Gli orizzontamenti sono misti, sono presenti volte, solai in putrelle e voltine e solai in putrelle e tavelloni. Il tetto ligneo è a più falde, sfalsate tra la parte a monte e quella a valle.

2.3 Descrizione dell'abitazione e pertinenza

Dal sopralluogo effettuato in data 14/11/2025 risulta che l'immobile periziato è complessivamente in buone condizioni di conservazione e non manifesta gravi danni evidenti, come riportato in foto. Complessivamente, le condizioni manutentive sono buone sia all'interno che all'esterno dell'abitazione ristrutturata completamente da una decina di anni, mentre la cantina/magazzino si trova in uno stato di abbandono, non essendo stata interessata da interventi edilizi.

L'abitazione è disposta su tre livelli, con accesso al piano terra da via Piaia mediante un piccolo ponticello che sormonta il passaggio pedonale verso Largo Pace. Proprio da quest'ultimo si accede ad un ingresso secondario che conduce direttamente in cucina. Mentre la cantina/magazzino ha doppio accesso, sia da Largo Pace che da Via Mulino.

L'ingresso principale all'abitazione avviene in un ambiente aperto, alla cui destra si trova un piccolo ripostiglio, e sul fondo partono due scalinate sovrapposte, una che porta al piano primo in cui sono presenti tre camere da letto e un bagno, e una che porta al piano inferiore in cui si trovano la cucina, il soggiorno, il pranzo, una camera e un bagno. Sviluppa una superficie calpestabile di 158 mq, un terrazzo di 13 mq e 9 mq complessivi di balconi. Gli arredi fissi dei locali igienici sono 4 pezzi con doccia.

Tutte le stanze presentano almeno una porta-finestra ciascuna, con affaccio sui balconi. Tutti gli ambienti di soggiorno sono dotati di illuminazione/aerazione naturale, mentre i servizi igienici sono senza aperture verso l'esterno, ma dotati di ventilazione forzata.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, e come oscuranti ci sono delle persiane in legno solo nelle aperture delle stanze da letto al piano primo. Gli infissi interni sembrano porte originali restaurate e i portoncini d'ingresso sono blindati. Il riscaldamento è del tipo autonomo con terminali in alluminio, e sono presenti tre camini negli ambienti giorno. I pavimenti sono in parquet ovunque, compresi i bagni, tranne che in soggiorno e pranzo dove troviamo mattonelle di cotto, e nelle camere del piano primo in cui troviamo le mattonelle originali esagonali. I rivestimenti delle pareti sono in generale di intonaco civile, misto con pietra a faccia vista nel soggiorno e pranzo, mentre nei bagni le pareti sono smaltate.



La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono garantiti dalla caldaia autonoma, posta nel ripostiglio del piano terra. L'alimentazione del gas, l'impianto elettrico e idrico-fognario sono collegati alle relative reti.

Al piano secondo seminterrato si trova un'ampia cantina/magazzino, divisa in due ambienti che si trovano su due livelli sfalsati e collegati da una piccola scalinata interna posta in mezzeria al muro di spina dividente. Il piano sfalsato superiore ha accesso dall'esterno sul prospetto Nord, ed accanto alla porta una finestra. Presenta pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati ed tinteggiati. Inoltre, a ridosso del muro di mezzeria si trova l'inizio di una scalinata senza sbocco, in quanto il foro di uscita nel solaio è stato chiuso a seguito della ristrutturazione con diversa distribuzione interna del piano superiore. Mentre il livello inferiore, con ingresso da Largo Pace tra due finestre, presenta una volta a botte, ha un pavimento in gettata di cemento e parete con intonaco cementizio. Le aperture presentano chiusure molto datate e il pessimo stato di conservazione.

Si precisa che, al piano seminterrato secondo, in corrispondenza del muro di confine ad Est dell'ambiente prospiciente Largo Pace, è stata rinvenuta un'apertura che permette l'accesso ad una cavità ipogea antropica. Il volume a semicupola è stato ricavato sotto il sottopassaggio di accesso a Largo Pace ed ha una profondità di circa 2.85m.

Le altezze interne degli ambienti sono varie, per cui si rimanda all'elaborato grafico. (v. all. cartella A e B).

2.3 Superfici

Destinazione	Sup. reale lorda	Sup. reale netta	Coefficiente	Valore equivalente Sup. reale lorda
Abitazione	230.90	158.23	1.00	230.90
Terrazzo	13.30	13.30	0.40	5.32
Balconi	9.10	9.10	0.30	2.70
Cantina/Magazzino	67.40	51.00	0.25	16.85
	320.61	231.54		255.77

2.4 Caratteristiche della zona

Caratteristiche zona:	Residenziale, a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi della zona:	Sono presenti: farmacie, municipio, negozio al dettaglio, scuola elementare, scuola materna, centro sportivo, verde pubblico attrezzato. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali. I principali centri limitrofi sono Sulmona, Avezzano, Pescara, Roccaraso. Le attrazioni paesaggistiche di maggior rilievo presenti sono: il centro storico di Sulmona, Complesso sciistico Aremogna e Parco Nazionale Abruzzo e Molise.
Collegamenti pubblici (km):	per raggiungere il Comune di Pettorano sul Gizio sono



presenti l'autostrada (uscita Pratola Peligna-Sulmona) e superstrada che collega a Roccaraso.

2.5 Destinazione urbanistica e vincoli

Nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile è identificato nella zona A "Centro Storico" art. 31 delle NTA, così come individuato nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 22/04/2004 e con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 30/11/2006.

Inoltre, il comune di Pettorano sul Gizio è investito da diversi vincoli di tipo naturalistico e paesaggistico, tra cui:

- **PAN** (Piano di Assetto Naturalistico) L'edificio si trova in zona D – area urbana e secondo art. 4, della L.R. n. 116/1996, che ha istituito la Riserva Naturale Regionale Monte Genzana Alto Gizio, "In zona D rimangono invariati gli effetti delle norme urbanistico-edilizie di attuazione del piano regolatore generale attualmente in vigore";
- **PRP** (Piano Regionale Paesaggistico) si trova in Zona di insediamenti consolidati D, per cui di trasformazione a regime ordinario;
- **Vincoli Paesaggistici e Ambientali:** Il comune è soggetto a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ai sensi degli
 - Art 136/157 vincolo paesaggistico statale decretato dal D.M. 21/09/1984
 - Art 142 c. 1 let. a/b/c area di rispetto dei corpi idrici, l'edificio si trova in aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati
 - dell'art. 142 c. 1 lettera g), Ex L. 431/85 boschi - Aree boscate tutelate
- **Rischio Idrogeologico (PAI):** il centro storico non ricade nel vincolo;
- **Vincolo sismico** (DM 17.01.2018), Tutto il territorio comunale ricade in zona con classificazione sismica pari a 1, pertanto è soggetto alle prescrizioni di cui alla L. 64/74, della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93 decreti attuativi) e del DM 17/01/2018 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2018, aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni".

Infine, si precisa che, per il centro storico, è nota in generale la presenza di cavità ipogee antropiche, così come riportato nella Carta Geologica Tecnica "Mappa della Microzonazione sismica del Comune di Pettorano sul Gizio".

3. PRATICHE EDILIZIE

Presso il comune di Pettorano sul Gizio è stata rinvenuta un'unica pratica edilizia con i relativi elaborati grafici e documenti a corredo.

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪



P.E. – PERMESSO DI COSTRUIRE n. 5/2007, presentata in data 20/03/2007 prot. n. 867, rilasciata il 08/06/2007 prot. n. 1689, per la “RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE”, intestata al

Allegati al Permesso di Costruire sono stati reperiti anche l'autorizzazione del MIBAC del 27/06/2007 prot. n. 010900, la comunicazione di inizio lavori per il 12/06/2007 del 11/06/2007 prot. n. 1711 e quella di fine lavori in data 06/08/2008 comunicata il 07/08/2008 con prot. n. 2270.

Non è stato possibile reperire tutti i certificati di conformità degli impianti, ma unicamente quello dell'impianto elettrico.

Non è stata presentata alcuna istanza per il rilascio del Certificato di conformità Edilizia né rilasciata alcuna Certificazione di agibilità.

4. STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024, si è potuto riscontrare che l'immobile risulta essere libero da cose e persone.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Barclays Bank PLC, con sede in Milano P.Iva 80123490155, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], conclusa con atto a firma del notaio Laura Pirro, notaio in Pratola Peligna in data 18/11/2008 al n. di rep. 6106/2919, e trascritto in data 19/11/2008 ai nn. 27444/4038 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila

5.1.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di Miltonia Mortgage Finance S.R.L. con sede in Milano, c.f. 12936690960, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED], atto giudiziario n. 507/2025 notificato dall'Unep presso il Tribunale di Sulmona in data 31/07/2025, trascritto in data 29/08/2025 ai nn. 17018/13974, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila.

5.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.2.1 Conformità urbanistico edilizia

La consistenza è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (legge "Ponte") e ha subito modifiche a seguito del Permesso di Costruire n. 5/2007. Confrontando la situazione reale con gli elaborati grafici allegati all'unica pratica edilizia presentata, si evince che l'attuale configurazione della distribuzione interna sostanzialmente coincide con gli elaborati grafici depositati, ma presenta comunque,



oltre che delle tolleranze costruttive, anche delle differenze, che si possono così riassumere:

- Al piano primo, diversa sagoma del disimpegno e della camera da letto adiacente la scala di accesso al piano, il numero di gradini in corrispondenza del passaggio nel muro di spina e nella camera da letto in fondo al corridoio la mancanza di un volume probabilmente contenente la canna fumaria dell'unità immobiliare sottostante;
- Al piano terra, è stata rimossa la tramezzatura che separava l'ingresso dalla cucina e posizionato un ripostiglio adiacente, e diversa configurazione di partenza dei gradini della scala;
- Al piano seminterrato primo, è stato rimosso il muretto che divide la cucina dall'ingresso, sostituito con la penisola della cucina, le porte a battente e non a scomparsa, nel bagno è stata spostata la porta, ed è stato ricavato un piccolo ripostiglio accanto alla doccia, i balconi che dal soggiorno affacciano su Largo Pace e della camera hanno dimensioni diverse, infine accanto alla finestra del soggiorno che affaccia su Largo Pace c'è un volume probabilmente di una canna fumaria.

Alla luce di quanto esposto, ai soli fini della valutazione economica, si fa di seguito una stima dei costi da sostenere per sanare le irregolarità.

La difformità è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la quale si dovrebbero regolare le dovute sanzioni e oneri.

Da computare sono l'oblazione di euro 1.000,00, e le spese tecniche di euro 2.000,00.

Oneri totali: € 3.000,00.

5.2.2 Conformità catastale

Si osserva, che gli attuali identificativi catastali, al NCEU foglio 24 part. 232 sub 15 e 16, derivano da:

- Giusta variazione nel classamento del 24/07/2019 Pratica n. AQ0075527 in atti dal 24/07/2019 (n. 12405.1/2019);
- Giusta variazione per Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione del 13/09/2018 Pratica n. AQ0111714 in atti dal 14/09/2018 (n. 22236.1/2018), con cui vengono soppressi i sub 1, 3 e 14 e costituito tra l'altro il sub 15;
- Giusta variazione degli intestati derivante da Atto del 31/01/2006 Pubblico ufficiale MAGNANTE TRECCO FEDERICO Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 47564 - COMPRAVENDITA Modello Unico n. 1593.1/2006 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 06/02/2006.
- Giusta costituzione delle U.I.U. foglio 24 part. 232 sub. 15 e 16 a seguito di soppressione degli immobili originari al foglio 24 part. 232 sub 1, 3 e 14;
- Giusta costituzione dell'U.I.U. foglio 24 part. 232 sub. 14 a seguito di soppressione degli immobili originari al foglio 24 part. 232 sub 6 e 10.

A seguito di esame dei documenti catastali, si precisa che:



- la planimetria dell'abitazione, registrata in atti dal 14/09/2018 Pratica n. AQ0111714, è stata aggiornata a seguito della pratica edilizia già menzionata, pur non contenendo difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, non sono comunque coerenti con lo stato di fatto a causa della presenza di piccole imprecisioni, pertanto, lo stato di fatto rilevato non è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate;

- la planimetria della cantina/magazzino, anch'essa registrata in atti dal 14/09/2018 Pratica n. AQ0111714, come per l'abitazione, oltre a non essere coerente con lo stato di fatto è carente anche della rappresentazione della cavità ipogea antropica, che ne modificherebbe la rendita catastale;

- la visura catastale del U.I.U. Fg. 24 part. 232 sub 15 non è conforme nei dati di identificazione catastale per quanto riguarda il numero civico di Via Piaia, che ad oggi risulta essere il numero 31 all'ingresso posto sul ponticello, mentre l'ingresso dall'esterno alla cucina situata nel piano seminterrato primo risulta senza numero civico.

Per procedere alla rettifica del numero civico, può essere presentato il modello unico istanza rettifica dati catastali e versare il relativo bollo.

Seppur le differenze non costituiscano presupposto per variazione della rendita catastale, si ritiene opportuno considerare anche la necessità della presentazione di variazioni planimetriche catastali.

Alla luce di quanto esposto, ai soli fini della valutazione economica, si fa di seguito una stima dei costi da sostenere per ristabilire la congruità catastale.

Da computare per le variazioni planimetriche sono le spese tecniche di euro 2200,00, i versamenti di euro 100, e il bollo per la rettifica del numero civico di euro 16.00.

Oneri totali: € 2.316,00.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese condominiali

Nessuna.

6.2 Certificazione APE

L'immobile non è dotato di attestazione sulla prestazione energetica come previsto dal D. Lgs. 192 del 2005 e ss.mm. e ii..

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Pervenuta a [REDACTED], a seguito di rinuncia degli eredi con atto in data 24/02/2023 nn. 20207/9474 a firma del Notaio Maurizio Marinelli, con atto in data 21/03/2023 nn. 15114/11576 a firma del Notaio Luigi Di Persia e con atto in data 10/03/2023 n.60347 a firma del Notaio Rosaria Bono, il Tribunale di Napoli VIII Sezione Civile, nell'ambito della procedura 2956/2025 R.G. V.G.,

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪



il 23/03/2025 ha nominato curatore dell' [REDACTED]
[REDACTED], che ha prestato giuramento in data 27/03/2025.

Pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà, in virtù di atto di
compravendita da [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3, a firma del Notaio Magnante Trecco Federico in data 31/01/2006, al n. di rep. 47562/9781, e trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 2763/1592 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila, i fabbricati del Comune di Pettorano sul Gizio al foglio 24 particella 232 sub. 4, 6 e 10, e al n. di rep. 47564/9783, e trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 2765/1593 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila, i fabbricati del Comune di Pettorano sul Gizio al foglio 24 particella 232 sub. 1, 2, 3 e 11.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato, per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è di tipo sintetico comparativo, che mette in relazione il bene da stimare con gli altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta del libero mercato.

A tal fine, è stata svolta un'approfondita indagine di mercato mediante contatto diretto con agenti immobiliari e annunci su siti internet specializzati, i cui risultati sono stati confrontati con i dati dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare (OMI).

Il parametro unitario è il mq (metroquadro), riferito alla superficie commerciale che prevede delle specifiche ponderazioni in base alla destinazione d'uso della superficie, così come definito dalla linea guida data direttamente dall'Agenzia del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ed è il più comunemente usato in questo tipo di compravendita immobiliare.

Si osserva anche che, l'andamento dei prezzi medi richiesti per immobili in vendita nel Comune di Pettorano sul Gizio, negli ultimi anni ha mostrato una tendenza alla crescita moderata, riflettendo il crescente interesse per i borghi dell'entroterra abruzzese, in particolare nel centro storico della cittadina.

Il prezzo medio attuale degli immobili residenziali nel comune di Pettorano sul Gizio messi in vendita, nello specifico in centro storico e che si trovano in condizioni abitabili, si aggira in media sui 641 euro/mq, ma può oscillare tra i 400 e 1.154 euro/mq, molto dipende dallo stato di manutenzione. Mentre, le ultime quotazioni OMI per il primo semestre del 2025 si aggirano tra i 360,00 e i 530,00 euro/mq, con una media di 445,00 euro/mq, tenendo in conto l'intero territorio urbano. (cfr cartella E)

Infine sono stati definiti i parametri caratteristici con i relativi coefficienti correttivi, che

caratterizzano e differenziano il bene da quelli comparativi di riferimento e
concorrono



alla giusta valutazione del bene. Complessivamente sono stati valutati con il decremento globale del -5% sul prezzo medio di mercato.

In questo contesto e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, si ritiene congruente fissare un valore unitario di mercato di 641 euro/mq, che ragguagliato raggiunge i 609 euro/metro quadro lordo di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto, Ufficio tecnico del comune di Pettorano sul Gizio, Osservatori del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Agenzie immobiliari ed annunci su siti internet specializzati.

8.3. Valutazione appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente.

Destinazione	Superficie equivalente Lorda	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione e cantina/magazzino	255.77	€ 609,00	€ 155.763,93

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	-€ 5.316,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.447,93

Si ritiene opportuno arrotondare il prezzo a base d'asta del lotto 1 a € 150.500,00.

Congedo dell'esperto

Fermo restando il giudizio della sottoscritta sul valore del lotto, così come espresso nella presente relazione, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il perito

Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAP.AULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪

CARTELLA A

Elaborato grafico

Tribunale di Sulmona
Esecuzione Immobiliare
N. R.G. 42/2025

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

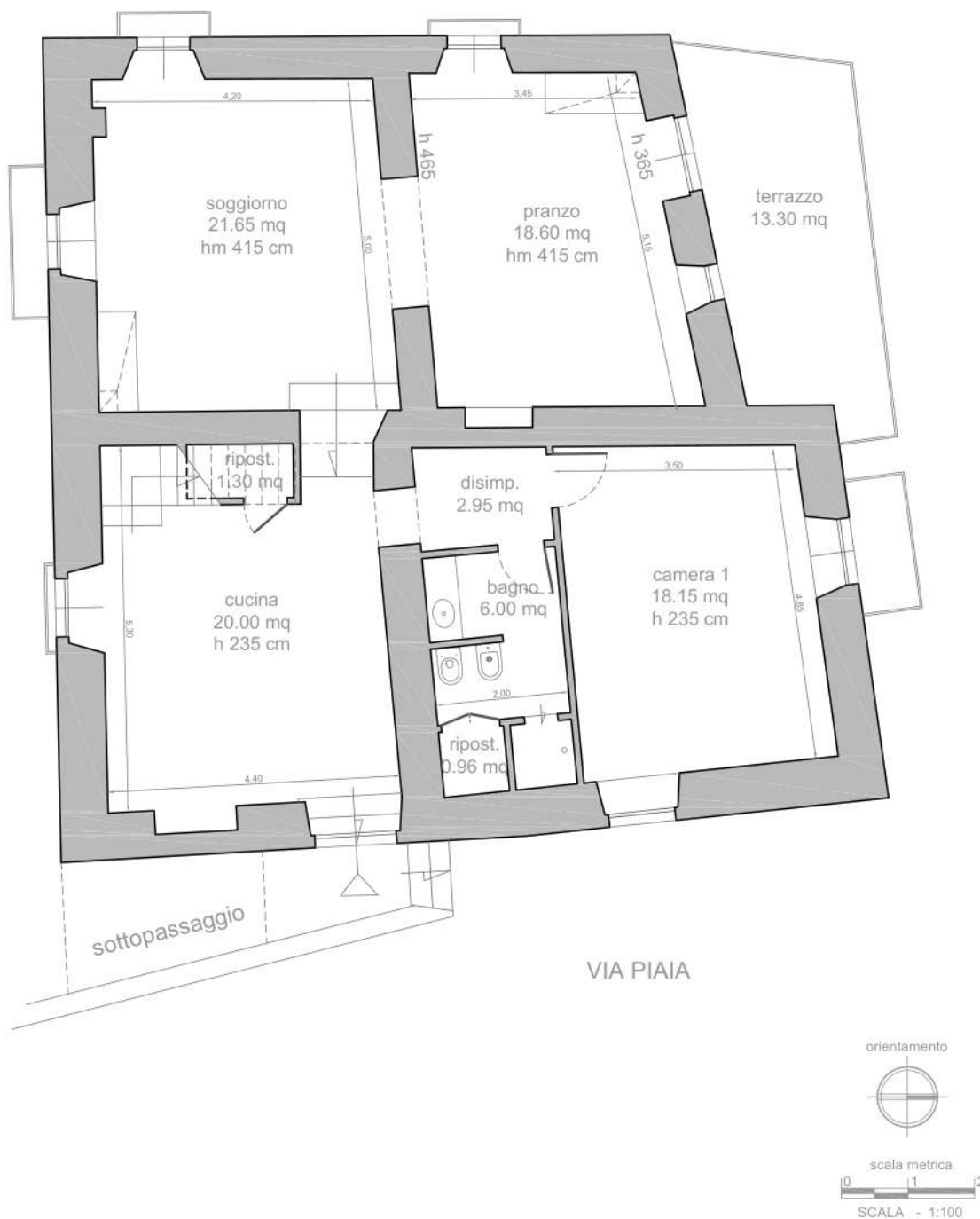
▪ PEC ANAPaula.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪
▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪



COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO - PROV. AQ
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE VIA PIAIA 31
DATI CATASTALI Foglio 24 part. 232 sub 15

TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA
Procedura Esecutiva Immobiliare 42/2025
C.T.U. Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

PIANO SEMINTERRATO PRIMO



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPaula.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

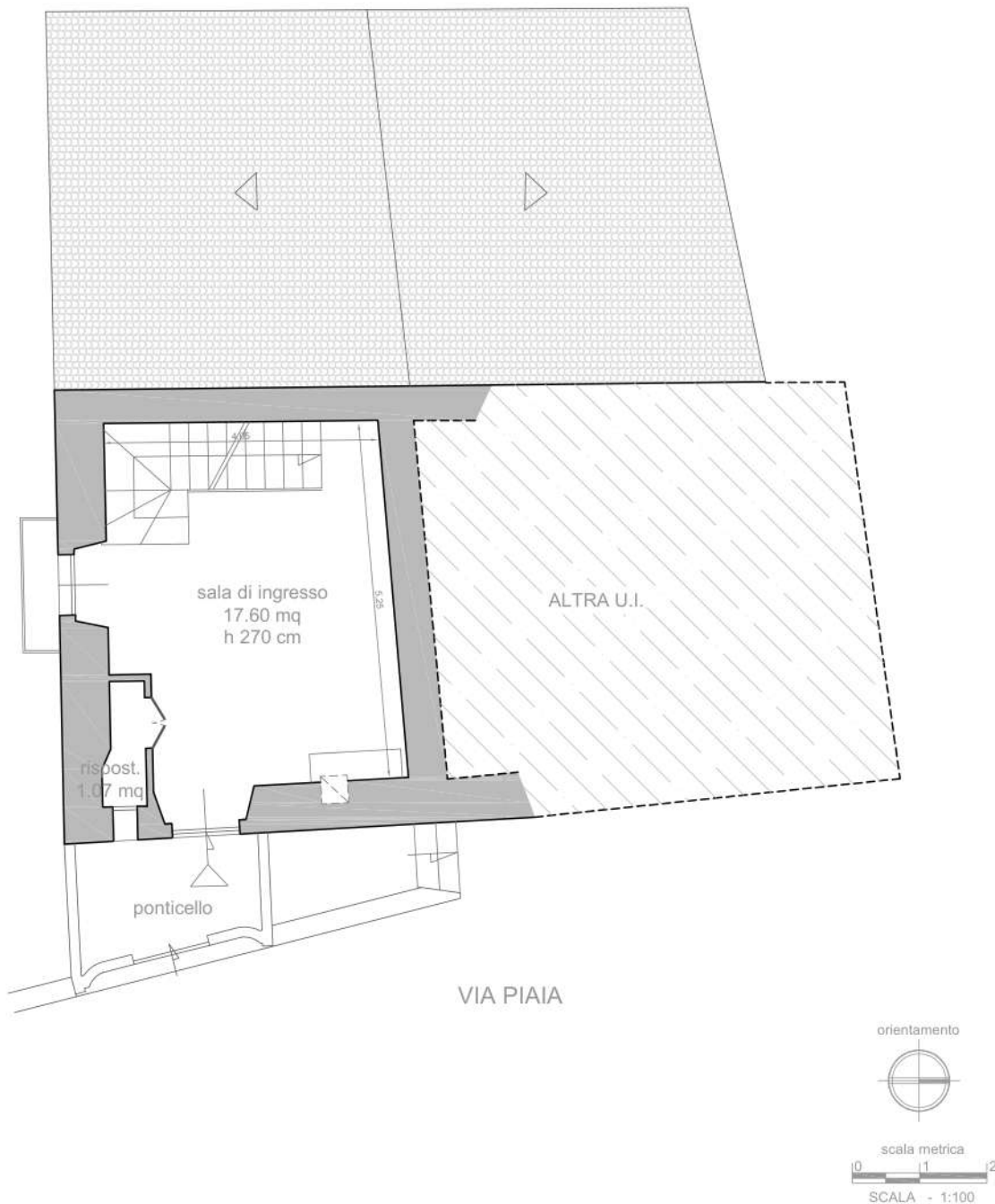
▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO - PROV. AQ
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE VIA PIAIA 31
DATI CATASTALI Foglio 24 part. 232 sub 15

TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA
Procedura Esecutiva Immobiliare 42/2025
C.T.U. Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

PIANO TERRA



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

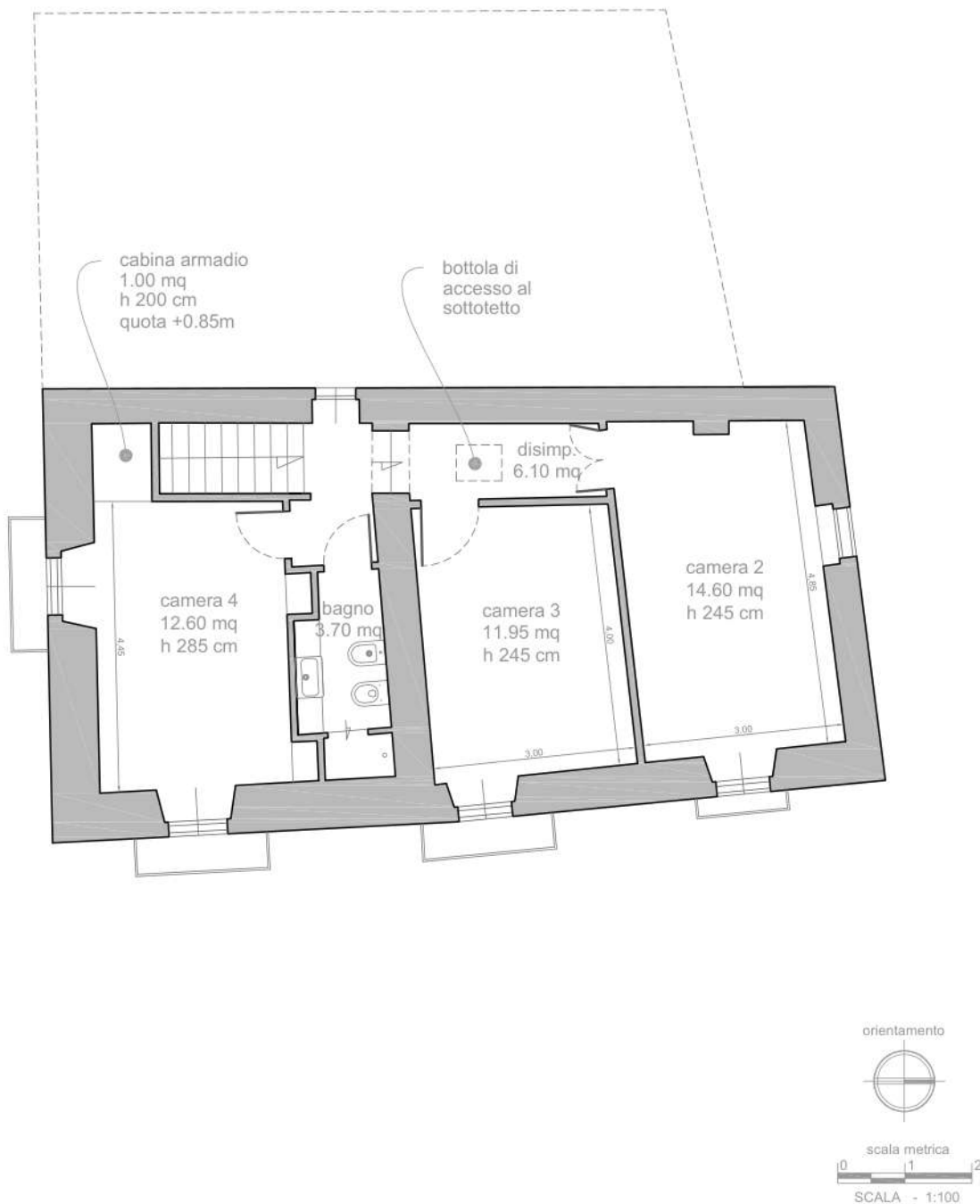
▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪



COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO - PROV. AQ
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE VIA PIAIA 31
DATI CATASTALI Foglio 24 part. 232 sub 15

TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA
Procedura Esecutiva Immobiliare 42/2025
C.T.U. Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

PIANO PRIMO



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

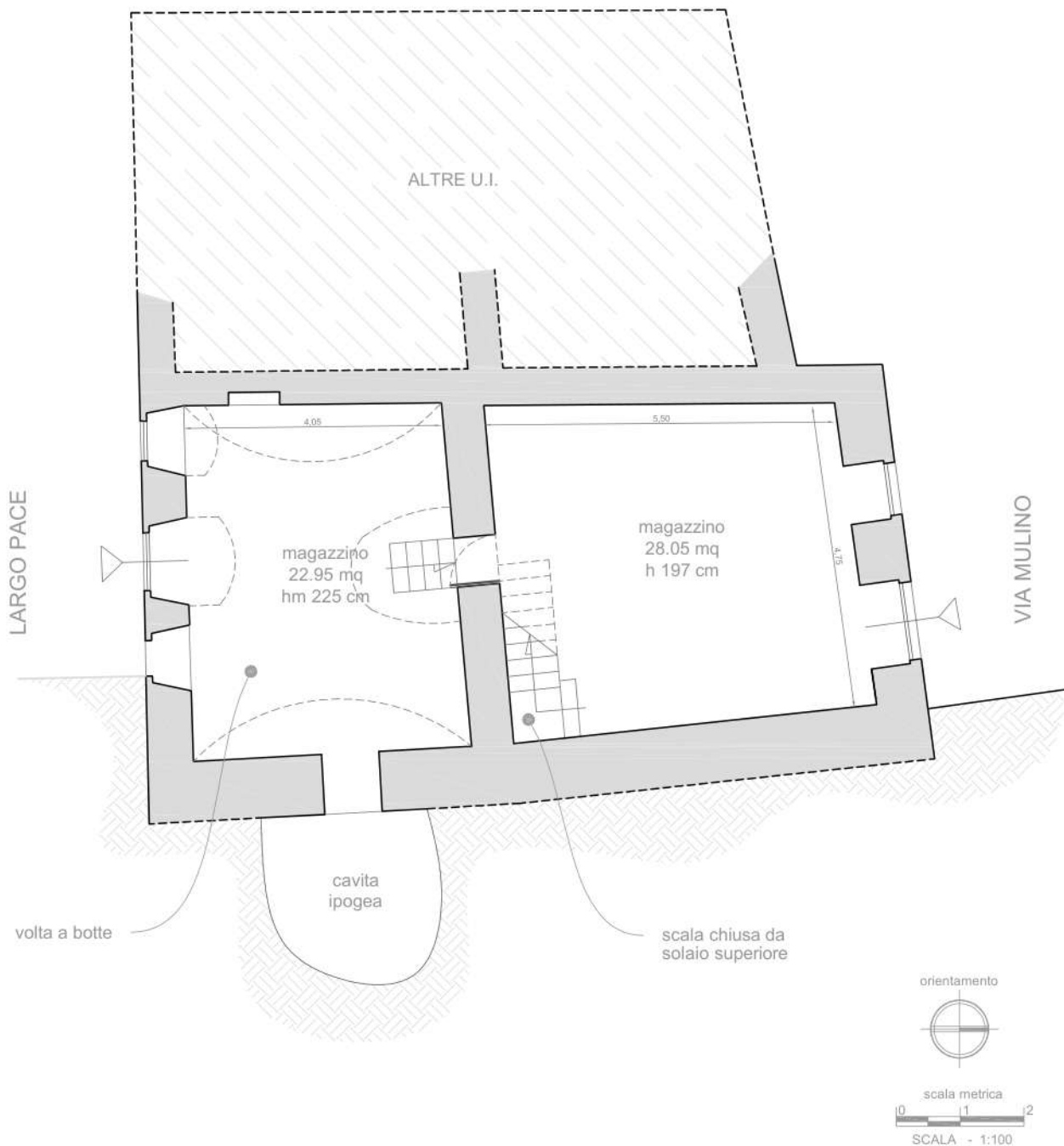
▪ PEC ANAPAU.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪

COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO - PROV. AQ
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE VIA PIAIA 31
DATI CATASTALI Foglio 24 part. 232 sub 16

TRIBUNALE CIVILE DI SULMONA
Procedura Esecutiva Immobiliare 42/2025
C.T.U. Arch. Ana Paula Borralheiro da Silva

PIANO SEMINTERRATO SECONDO



ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPaula.BORRALHEIROdASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) N 60 ▪

CARTELLA C

Documenti
Agenzia delle
Entrate e del
Territorio

Tribunale di Sulmona
Esecuzione Immobiliare
N. R.G. 42/2025

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

▪ PEC ANAPAUULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ▪

▪ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N 2 ▪



N=-31300

Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DI LAURO GIOVANNI

Vis. tel.

E=42700

I Particella: 232



Comune: (AQ) PETTORANO SUL GIZIO

Scala originale: 1:1000

10-Nov-2025 11:59:49

Foglio: 24

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T563082/2025



[← Torna al portale](#)

Area riservata

SISTER

Utente:

[↩ Esci](#)

Visure catastali

[Persona fisica](#)

[Persona giuridica](#)

[Immobile](#)

[Indirizzo](#)

[Partita](#)

[Elenco immobili](#)

[Nota](#)

[Mappa](#)

[Export Mappa](#)

[Originali di impianto](#)

[Punti fiduciali](#)

[Elaborato Planimetrico](#)

[Riepilogo Visure](#)

[Cambia Ufficio](#)

[Passa a Ispezioni](#)

[Passa a Ispezioni Cartacee](#)

[Richieste](#)

[Assistenza](#)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

Convenzione: **(CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

Codice di Richiesta: **C00032852011**



Ufficio provinciale di: L'AQUILA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/03/2026

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **PETTORANO SUL GIZIO** Codice: **G524**

Foglio: **24** Particella: **232**

Immobili individuati: **13**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	SubIndirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐ 24	232	1						Soppressa	
☐ 24	232	2 LARGO PACE n. 1-3 Piano T - 1	A06	02	3 vani		R.Euro:79,02	0001096	
☐ 24	232	3						Soppressa	
☐ 24	232	4						Soppressa	
☐ 24	232	5 LARGO PACE n. 14 Piano T	C02	02	23 m ²		R.Euro:41,57	0001047	
☐ 24	232	6						Soppressa	
☐ 24	232	7 VIA MULINO n. 32 Piano T	C02	02	22 m ²		R.Euro:39,77	0000835	
☐ 24	232	8 VIA PIAIA n. 29 Piano T - 1	A04	01	2,5 vani		R.Euro:103,29	1000636	
☐ 24	232	10						Soppressa	
☐ 24	232	11 VIA MULINO n. SNC Piano T	C02	02	24 m ²		R.Euro:43,38		
☐ 24	232	14						Soppressa	
☐ 24	232	15 VIA PIAIA n. 47-49 Piano S1-T - 1	A03	02	9 vani		R.Euro:581,01		
☐ 24	232	16 LARGO PACE n. SNC Piano S2	C02	02	54 m ²		R.Euro:97,61		

[Intestati](#)

[Visura Per Immobile](#)

[Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0111714 del 14/09/2018

Comune di Pettorano Sul Gizio

Via Piaia

civ. 47-49

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 232

Subalterno: 15

Compilata da:

Pollice Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Napoli

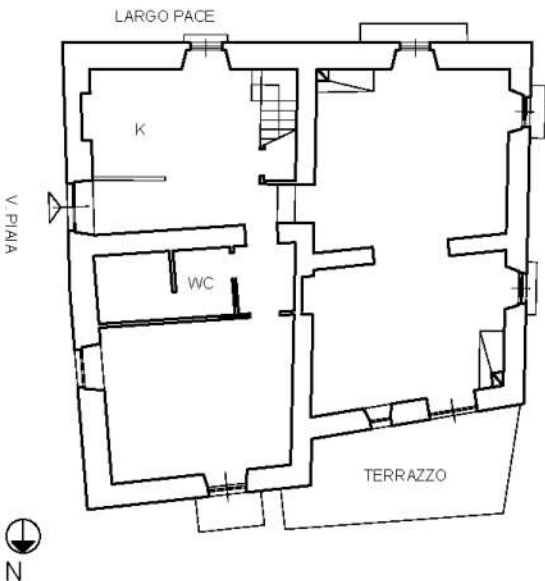
N. 5556

Planimetria

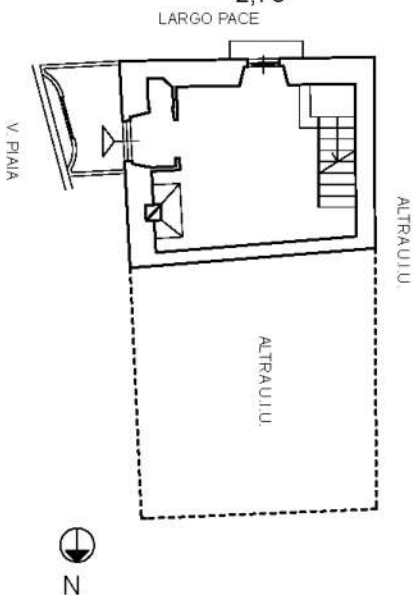
Scheda n. 1

Scala 1:200

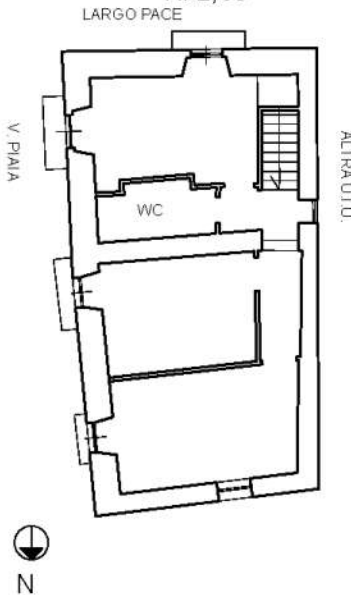
PIANO SEMINTERRATO
H. 2,70



PIANO TERRA
2,70



PIANO PRIMO
H. 2,85



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0111714 del 14/09/2018

Comune di Pettorano Sul Gizio

Largo Pace

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 232

Subalterno: 16

Compilata da:

Pollice Alberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Napoli

N. 5556

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO 2

H. 2,40

LARGO PACE



Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2025 - n. T50667 - Richiedente: LPRRFL63H10Z614Z

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta	Comune di PETTORANO SUL GIZIO (Codice:G524)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA Foglio: 24 Particella: 232 Sub.: 15

INTESTATO

1	0	*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	---	--

Unità immobiliare dal 24/07/2019

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	232	15			A/3	2	9 vani	Totale: 250 m² Totale: escluse aree scoperte**; 242 m²	Euro 581,01	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2019 Pratica n. AQ0075527 in atti dal 24/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12405.1/2019)
Indirizzo		VIA PIAIA n. 47-49 Piano S1-T - I										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G524 - Foglio 24 - Particella 232

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2018

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	232	15			A/3	2	9 vani	Totale: 250 m² Totale: escluse aree scoperte**; 242 m²	Euro 581,01	VARIAZIONE del 13/09/2018 Pratica n. AQ0111714 in atti dal 14/09/2018 FRZ. FUS.CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 22236.1/2018)



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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Indirizzo	VIA PIAIA n. 47-49 Piano SI-T - I		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

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

Situazione degli intestati dal 13/09/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/01/2006 Pubblico ufficiale MAGNANTE TRECCO FEDERICO Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 47564 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi intervenuti senza atti legali) Nota presentata con Modello Unico n. 1593.1/2006 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 06/02/2006		

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

Foglio 24 Particella 232 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 232 Subalterno 3; Foglio 24 Particella 232 Subalterno 14;

Visura telematica

* 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).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta	Comune di PETTORANO SUL GIZIO (Codice:G524)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA Foglio: 24 Particella: 232 Sub.: 16

INTESTATO

1	*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	--

Unità immobiliare dal 24/07/2019

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	232	16			C/2	2	54 m²	Totale: 77 m²	Euro 97,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/07/2019 Pratica n. AQ0075527 in atti dal 24/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12405.1/2019)
Indirizzo		LARGO PACE n. SNC Piano S2										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G524 - Foglio 24 - Particella 232

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/2018

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	232	16			C/2	2	54 m²	Totale: 77 m²	Euro 97,61	VARIAZIONE del 13/09/2018 Pratica n. AQ0111714 in atti dal 14/09/2018 FRZ. FUS.CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 22236.1/2018)
Indirizzo		LARGO PACE n. SNC Piano S2										



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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Data: 10/11/2025 Ora: 11.33.30 Fine
Visura n.: T528286 Pag: 2

Notifica	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		Partita	Mod.58	
Annotazioni					

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

Situazione degli intestati dal 13/09/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/01/2006 Pubblico ufficiale MAGNANTE TRECCO FEDERICO Sede L'AQUILA (AO) Repertorio n. 47564 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi intervenuti senza atti legali) Nota presentata con Modello Unico n. 1593.1/2006 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 06/02/2006		

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

Foglio 24 Particella 232 Subalterno 1; Foglio 24 Particella 232 Subalterno 3; Foglio 24 Particella 232 Subalterno 14;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



CARTELLA D

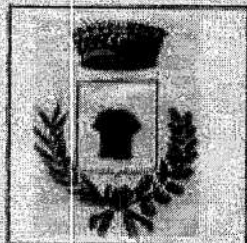
Documenti forniti
dal Comune di
Pettorano sul Gizio

Tribunale di Sulmona
Esecuzione Immobiliare
N. R.G. 42/2025

ARCHITETTO ANA PAULA BORRALHEIRO DA SILVA

■ PEC: ANAPAUULA.BORRALHEIRODASILVA@ARCHIWORLDPEC.IT ■
■ INSCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA (AQ) CAT. ARCH. N. 2 ■

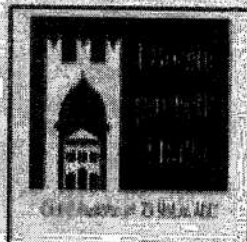




COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO
PROV. DI L'AQUILA

CAP 67034 TEL. 086448115 FAX 0864487965

CF 83002390660 P.IVA 00223990664



Protocollo n. 1689

del 08.06.2007

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 05/2007 Pratica Edilizia N° 5/2007
(Art.10 D. P. R. 06.06.2001 n. 380 - D.lgs. 112/1998 - DPR 447/1998 - DPR 440/2000)

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

data di
approvazione

importo 51,45
n. exp 11356672

data

VISTA la domanda presentata in data 20-03-2007 prot. n. - 867 da
[redacted] nato a [redacted] (NA) il [redacted], residente a [redacted]
(NA) in [redacted] D. C. Fisc. [redacted]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da
ARCHITETTO BALASSONE LUIGI
permesso di costruire, in questo Comune, per i lavori di:
RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

UNIFICAZIONE VIA PLATA

- Urbano Foglio 24 Mappale 1232 Sub 1
- Urbano Foglio 24 Mappale 1232 Sub 10
- Urbano Foglio 24 Mappale 1232 Sub 3
- Urbano Foglio 24 Mappale 1232 Sub 6

ESAMINATA la documentazione dalla quale risulta che il richiedente ha titolo per richiedere il
suddetto permesso di costruire in qualità di proprietario;

VISTI gli atti tecnico - progettuali allegati alla domanda stessa;

VISTI gli atti istruttori, con particolare riferimento a quelli del responsabile del procedimento
dell'Ufficio Tecnico Comunale;

PRESO ATTO che, in luogo del parere dell'Azienda Sanitaria Locale, è stata prodotta l'apposita
autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 da parte del
progettista Arch. Luigi BALASSONE;

PRESO ATTO del silenzio-assenso da parte della Soprintendenza per i B.A.A.S. per l'Abruzzo
ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n.490;

VISTE le leggi 17.08.1942 n.ro 1150, 06.08.1967 n.ro 765, 28.01.1977 n.10 e 28.02.1985 n.ro 47 e
successive modificazioni e/o integrazioni;

VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR
06.06.2001 n.380;

VISTA la delibera di G.M. n.ro 94 del 17.07.2003, istitutiva dello Sportello Unico dell'edilizia;

VISTI il d.lgs. 31.03.1998, n.ro 112, il DPR 20 ottobre 1998 n.ro 447, il d.lgs 18 agosto 2000, n.ro
267 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di Sportello Unico per le attività
produttive;

VISTE le Leggi Regionali vigenti in materia di edilizia ed urbanistica;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali - sia generali che attuativi - vigenti, nonché i
regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia e gli altri atti di pianificazione
urbanistica di carattere sovraordinato;

VERIFICATO che la progettata opera di cui al presente permesso di costruire rientra nei casi di
gratuità previsti dall'art. 17 comma terzo del DPR 06.06.2001 n.ro 380.



LETTA la proposta approvata dal responsabile del procedimento ex art.20 comma 3 del D.L.R.
06.09.2007 n.ro 380;

RILASCIATA

Al sig. [redacted] nato a [redacted] (NA) di [redacted] residente a [redacted] di [redacted]

PERMESSO A COSTRUIRE.

richiesta per eseguire i lavori descritti in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e a quanto indicato nelle Prescrizioni riportate all'interno, nonché secondo la perfetta regola d'arte affinché l'opera risulti solida, igienica, decorosa, ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

**IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NON COMPORTA
LIMITAZIONE DEI DIRETTI DEL TERZO**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, pena la decadenza del presente permesso di costruire.

Entrambi i termini possono essere prorogati, prima della loro scadenza, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari e/o attese tecniche-costruttive.

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'articolo 3 del DPR 06.06.2001 n.ro 280 dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 06.06.2001 n.ro 280.

Quotora trattasi variante in corso d'opera ad un precedente permesso, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli del permesso originario

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

H. RESPONSABILE
DELLO SPORTELO UNICO
(Giorgio Raffaele PACE)

Il sottoscritto a Sig. Segret
dichiaro di avere ritirato oggi

l'originale del presente permesso di costruire con n.ro. [redacted] allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni [redacted] è stato [redacted]

Il presente provvedimento è notificato ai sensi dell'art. 20 comma 7 del DPR 30.06.2001 n. 380

IL DICHIARANTE

Il sottoscritto a Progettista Direttore dei Lavori

dichiaro di essere stato delegato dal committente al ritiro del provvedimento e di avere ritirato oggi

l'originale del presente permesso di costruire con n.ro. A allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

Il presente provvedimento è notificato ai sensi dell'art. 20 comma 7 del DPR 30.06.2001 n. 380

IL PROGETTISTA/DIRETTORE DEI LAVORI

[Firma]
20.06.2001

Ulteriori prescrizioni di carattere generale

1) Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

- a) ottenere, nelle località sismiche, la preventiva autorizzazione scritta dal competente Ufficio Tecnico della regione, ai sensi dell'art. 94 comma 1 del DPR 06.06.2001 n.ro 380;
- b) denuncia, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a strutture metalliche di cui all'art. 65 del DPR 06.06.2001 n.ro 380;
- c) deposito, ai sensi del capo VI dell'art. 125 del DPR 06.06.2001 n.ro 380 (recante: "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici") e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi degli artt. 122 - 123 della legge, a cura del proprietario o di chi ne ha titolo, del progetto e della relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 122-123 del già citato DPR ai sensi del reg. di attuazione di cui al decreto del Ministro dell'Industria, del commercio e dell'artigianato che verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, ottenendo l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia.



- 2) Quando l'impresa esecutrice o il direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.
- 3) Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi del permesso di costruzione, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori l'esistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e sul viso dovrà essere presente tutta l'assistenza. Alla stessa dovrà essere esibito il permesso di costruzione e gli evi studi pa rnessi in variante.
- 4) Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi evenienza di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.
- 5) In caso di occupazione di suolo pubblico di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.
- 6) Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto o strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a veri colori e che dovrà restare acceso dal tramonto al sorgere del sole.
- 7) Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventivamente richiesta e relative licenze potranno essere iniziate solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previa versamento dei previsti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi - proprietà pubblica. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla osta dell'U.T.C., che accerterà l'aver avuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.
- 8) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.
- 9) Il titolare del permesso di costruzione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso, ai sensi dell'art. 29 del DPR 06.06.2001 n.ro 380. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 10) Eventuali sottoservizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare del permesso di costruzione.
- 11) Per gli scarichi di acque reflue domestiche in pubbliche fognature l'autorizzazione allo scarico è sostituita dalla comunicazione di allacciamento alla S.A.T.A S.p.A. di Salsomaggiore, ai sensi dell'art. 4 comma 2° della L.R. 60/2001, ed ha comunque validità triennale.
- 12) Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 21 del DPR 06.06.2001 n.ro 380, entro 15



giorno dell'abitazione dei lavori in senso dell'art. 23 comma 1 lettera a) del DPR 06/06/2001 n.ro 380.

13) il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di abitabilità. La relativa istanza dovrà essere presentata allo Sportello Unico, allegando il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del richiedente in ordine a quanto stabilito dall'art. 23 comma 1 lettera b) del DPR 06/06/2001 n.ro 380. Va altresì allegata tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art. 115 del DPR 06/06/2001 n.ro 380.

14) Per quanto non esplicitamente riportato nel presente permesso è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di sicurezza antincendio, norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudi di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, e tutte le disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.

15) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.



Arch. LUGI BALASSONE

Part I.V.A. 01564180667

Tel. 0864/48330 Cell. 3384018203

Via G. Marconi 24 - Pettorano sul Gizio (AQ)

Provincia di L'Aquila

DITTA:

IL PROGETTISTA e D

Arch. Luigi Balassone

Tav.

Data : 19 - 03 - 2007

Nome: BORRA HEIRO DA SILVA ANA PAULA Emissão Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 307146151815086a7ea35529e3bfa99



RELAZIONE TECNICA

GENERALITA'.

Il signore [REDACTED], proprietario dell'immobile, ha nominato il sottoscritto, Arch. Luigi Balassone libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di L'Aquila con n. 463 con studio in Pettorano sul Gizio in Via G. Marconi n. 24, quale progettista per la ristrutturazione di un fabbricato unifamiliare per civile abitazione situato in Via Piaia n.49 (Rif. Catas. N.C.E.U.: Fg. 24 Particelle n. 232 Sub 1-3-6-10). Il fabbricato è posto nel centro storico del paese, individuato nel P.R.G. come Zona "A" e vincolato dal P.R.P.E..

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

Stato di fatto.

L'immobile si sviluppa su più livelli. Quelli oggetto dell'intervento riguardano il primo denominato "piano terra", dove vi si accede da Via Piaia tramite un ballatoio; il secondo denominato "primo piano", dove vi si accede tramite una gradinata interna; il terzo, posto al di sotto del "piano terra", denominato "seminterrato" rispetto al livello di Via Piaia, dove vi si accede tramite due ingressi: uno da Via Piaia, tramite un "balcone-ballatoio" posto sulla facciata nord del fabbricato e l'altro situato su Largo Pace sulla facciata est del fabbricato. Il piano terra è formato da un unico ambiente destinato con probabile destinazione d'uso a "zona giorno" con la presenza di due gradinate: una lo collega al primo piano e l'altra al piano seminterrato; il primo piano è formato da tre vani con probabile destinazione d'uso a "zona notte"; il seminterrato è composto da quattro vani con destinazioni d'uso varie: da uso cucina per il vano posto a sud a camera per il vano posto a nord a due vani, separati da un muro di spina, con probabile destinazione "zona giorno" ad ovest. La struttura muraria portante è in buone condizioni non presentando lesioni o distacchi di pareti. I solai sono in buone condizioni. La struttura di copertura è posta su due livelli: quella su Via Piaia presenta condizioni fatiscenti per quanto riguarda il tavolato ed il manto di



copertura, in tegole del tipo coppi, avendo la struttura portante, realizzata con due capriate, in buone condizioni; quella, posta ad un livello inferiore che copre parte del piano seminterrato, su Largo Pace presenta condizioni fatiscenti nel suo intero: dalla struttura portante al tavolato al manto di copertura in tegole del tipo coppi. Le pareti esterne, che nella facciata su Via Piaia presenta inserti quali marcapiano e cornicione, sono caratterizzate da un ricoprimento di intonaco di calce che è soggetto ad un accentuato processo di decadimento indotto dagli agenti atmosferici. L'infiltrazione di acqua, dovuta alla fatiscenza del manto di copertura, concentra l'umidità nelle zone di ristagno distaccando l'intonaco dal supporto, mentre l'umidità di condensazione provoca distacchi distribuendosi in modo disomogeneo su tutta la superficie. Internamente le pareti hanno distacchi di intonaco e in alcuni punti vi è umidità. Gli infissi in legno, sia interni che esterni, non sono in buone condizioni. L'impianto idrico-fognario e l'impianto elettrico non sono a norma; l'impianto termico è inesistente.

Progetto.

I lavori riguardano:

Al piano terra sarà demolita la gradinata che porta al primo livello per essere sostituita da una nuova. L'intervento necessita in quanto le due gradinate, collegamento piano terra-primo e piano terra-seminterrato, sono poste in asse l'una su l'altra ed nel punto di accesso per la prima e di uscita per la seconda il dislivello si riduce a ml. 1,55 quindi di non facile attraversamento. Al primo piano verrà realizzato un bagno all'interno del primo vano che sarà di utilizzo per l'intera zona notte. L'ingresso di questo sarà indipendente accedendovi dal disimpegno. Sul terzo vano, quello con la facciata posta a nord verrà realizzata una apertura, in asse con quella esistente del piano inferiore di altra proprietà, di cm. 90 di larghezza e cm. 115 di altezza. Questa permetterà di avere una superficie vetrata complessiva che rispetti la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, oggi non rispettata. Al piano seminterrato sarà demolito il tramezzo, posto all'ingresso, per rendere l'ambiente unico ed adibirlo a sala pranzo; verrà chiusa l'apertura esistente di collegamento tra i



due vani, ad ovest del fabbricato, per aprirne una nuova, con architrave da realizzare, sul muro di spina in posizione centrale e rendere i due ambienti un'unica sala; l'ambiente con la facciata a nord, dove oggi vi si può accedere dall'esterno, sarà trasformata in quanto chiudendo la gradinata che porta ad un livello inferiore e demolendo la tramezzatura esistente, sarà realizzato un bagno adibito per l'intera zona giorno, il balcone-ballatoio sarà demolito in parte per mantenere solo la funzione di aggetto dove sarà realizzata una nuova apertura in asse con quelle dei livelli superiori, senza subire modifiche nelle misure, e sarà chiusa quella esistente. Verranno consolidati sia i solai di calpestio che le facciate sul lato ovest del fabbricato. La struttura di copertura nel livello più alto vedrà interventi che riguardano la sostituzione del vecchio tavolame e della vecchio manto di copertura con tavolame di abete dello spessore di cm. 3 e tegole di tipo coppi antichi; per la struttura di copertura posta al livello più basso sarà realizzata una nuova struttura con cordolo di coronamento di altezza minima di cm. 30, come previsto dalla normativa vigente in materia antisismica, con travi lamellari della sezione di cm. 26x22, tavolame di abete dello spessore di cm. 3, isolamento termico in polistirene espanso dello spessore di cm. 8, barriera al vapore, conglomerato cementizio per la formazione di caldana dello spessore di cm. 4 e manto di copertura in tegole del tipo coppi antichi. Le pareti interne saranno intonacate e tinteggiate. Saranno sostituiti gli infissi sia interni che esterni con dei nuovi realizzati in legno. Saranno realizzati nuovi gli impianti elettrico, idrico-fognario e termico. Esternamente la facciate saranno intonacate e tinteggiate; saranno sostituiti i discendenti, le canale di gronda e le converse con dei nuovi in rame.

Per quanto non ben definito si rimanda agli elaborati grafici ed fotografici.

Pettorano sul Gizio 19.03.2007

IL PROGETTISTA E.D.

Luigi Balassone

(Arch. Luigi Balassone)

