

TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

SAGITTER S.p.A.

Contro

N. Gen. Rep. 0046/2025

Giudice dott. Luca PELLICCIA

RAPPORTO DI STIMA

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

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



**Bene in PRATOLA PELIGNA (AQ)
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un fabbricato unifamiliare a carattere residenziale composto da piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, sito in Pratola Pelniga con ingresso principale ai piani in Via Antonio de Nino civico affisso 100 e ingresso retrostante per il solo piano terra in Via Orsa Maggiore civico affisso 7.

Unità immobiliare così censita al catasto fabbricati:

Intestata a

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale e DI
nata a Pratola Pelniga (AQ) il 13/07/1969 c.f. DLRMRA69L53H007H
proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.

Comune di Pratola Pelniga (AQ) foglio 5 particella 768, partita 746, categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,0 vani - Rendita euro 271,14. Via Antonio De Nino n. 48ORA.

Fabbricato confinante con Via Antonio De Nino, Via Orsa Maggiore, particella 767 e particella 769.

Unità immobiliare ancora censita al catasto terreni di Pratola Pelniga al foglio 5 particella 768 area di enti urbani e promiscui - partita speciale 1, **classamento FABB PROMIS**, superficie 94 mq.

In riferimento al n. civico censito al catasto 48ORA, lo stesso è da ritenersi erroneo in quanto sia il civico realmente affisso che sull'atto di compravendita di acquisizione del bene dagli eseguiti, il numero civico valido è il n. 100.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare staggita è un fabbricato di civile abitazione inserito in una schiera di edifici lungo la Via Antonio De Nino, in prossimità della Stazione ferroviaria di Pratola Pelniga.

Il fabbricato costituito anteriormente al 1° settembre 1967 risulta composto da un piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con pareti perimetrali laterali confinanti con altri edifici della schiera in cui è incluso.

Le tamponature dei vani interni sono realizzate con forati di laterizio, la copertura del tetto ha tegole in argilla.

La terrazza posta al piano terzo, lato Via A. De Nino, ha una tettoia con manto di copertura in lastre di vetroresina ormai vetuste ed in fatiscente stato di manutenzione.



La terrazza posta al primo piano, lato Vico Orsa Maggiore, è parzialmente coperta con tettoia con manto di copertura in lastre di cemento.

L'accesso principale da Via Antonio de Nino n. 100 è con portone d'ingresso dal quale si passa direttamente a scalinata interna per raggiungere gli altri livelli superiori.

Di fianco l'ingresso ai piani, civico affisso 102, insiste anche una porta finestra con persiana, che regola l'ingresso indipendente e diretto ai locali del piano terra.

L'entrata al piano terra da Via Orsa Maggiore n. 7 è per il tramite di portone ligneo a più ante che tutto aperto ha dimensione idonea per l'ingresso di autovetture.

I livelli abitativi sono così ripartiti:

Piano terra: disimpegno ingresso scala interna per i livelli sovrastanti, vano taverna, vano magazzino/legnaia, vano autorimessa per complessiva superficie calpestabile pari a mq. 63 circa.

Piano primo: vano scala, cucina, salotto, bagno per complessiva superficie calpestabile pari a mq. 42 circa, oltre a terrazza esterna parzialmente coperta con tettoia di superficie pari a mq. 24 ca. ed un balcone di mq. 0,60 ca.

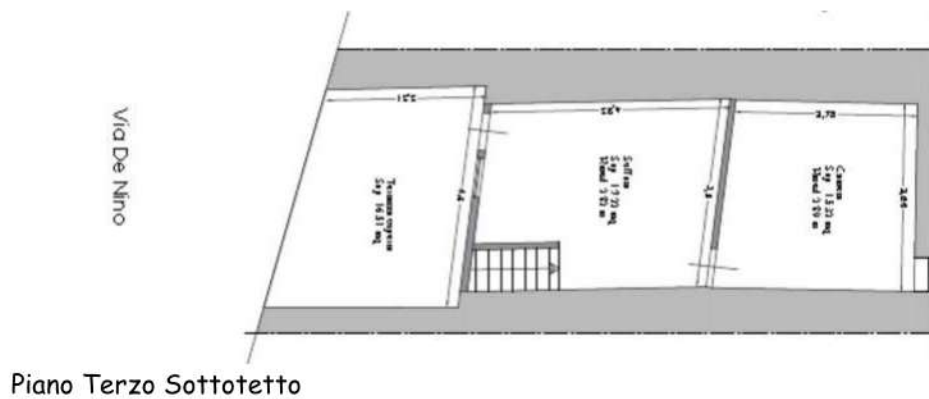
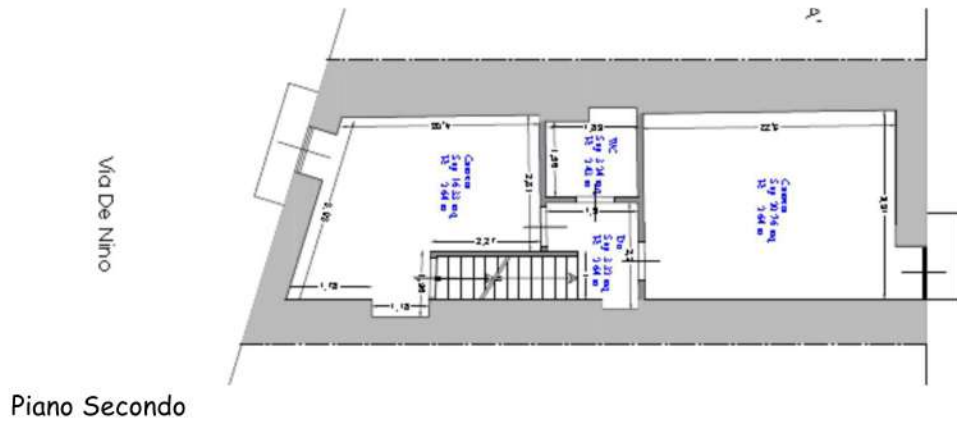
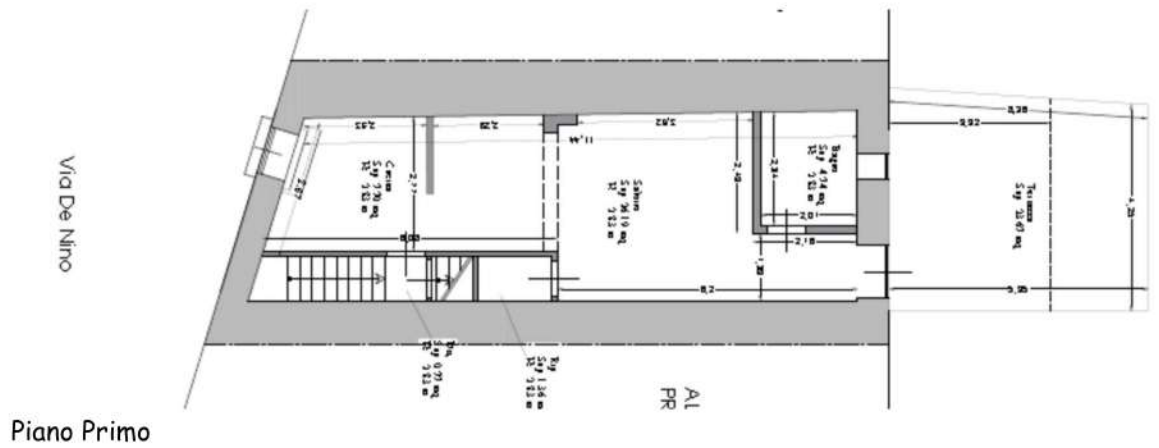
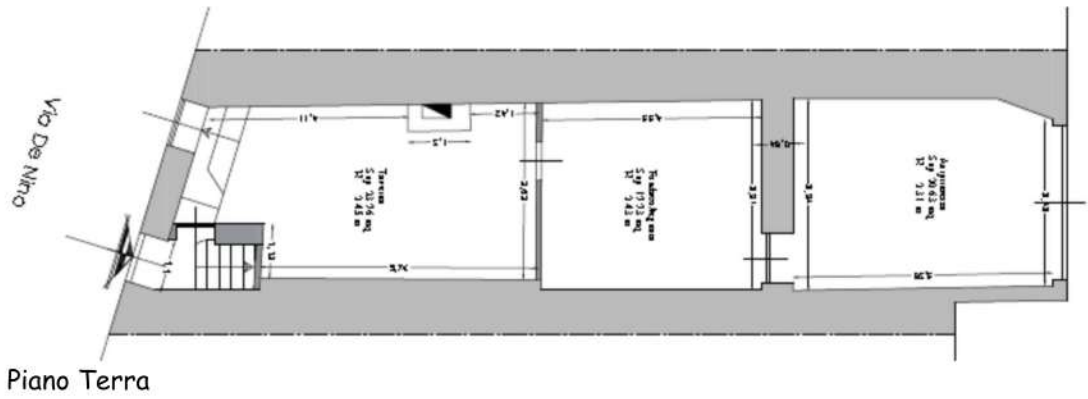
Piano secondo: vano scala, n. 2 camere, disimpegno e bagno per complessiva superficie calpestabile pari a mq. 44 ca., oltre a due balconi per superficie di mq. 2,40 ca.

Piano terzo sottotetto: vano soffitta/deposito, vano camera per complessiva superficie calpestabile pari a mq. 32,50 ca., oltre a terrazza esterna coperta da tettoia di superficie pari a mq. 16,50 ca.

L'appartamento ha utenze (energia elettrica - gas - acqua - fognaria) autonome collegate alle reti di distribuzione.

Si annota che nella visita di ispezione sono state riscontrate macchie di umidità dovute a pregresse infiltrazioni a livello di solaio di copertura e visibili a livello di intonaco sulla parete del piano sottotetto.





3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 29/11/2025 alla presenza continua dell'Avvocato Maria Antonietta FORNARI, Custode Giudiziale.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode in cui si è constatato l'utilizzo da parte degli esecutati.

In tale occasione i debitori hanno portato in visione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) valevole fino al 24/09/2029, che certifica per il fabbricato pignorato la classe energetica F.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Formalità pregiudizievoli:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a L'Aquila il 26/07/2001 ai num.ri 12.646/1.464 a favore di Banca Toscana SpA con sede in Firenze e contro [REDACTED] a garanzia di posizione debitoria derivante da contratto di mutuo concesso in data 24/07/2001, ipoteca rinnovata con nota in data 06/07/2021 ai num.ri 12130/909,
- Ipoteca volontaria iscritta a L'Aquila il 12/09/2008 ai num.ri 20.934/3.015 a favore di Banca Toscana SpA con sede in Firenze e contro [REDACTED] a garanzia di posizione debitoria derivante da contratto di mutuo fondiario con atto in data 11/09/2008;
- Ipoteca esattoriale iscritta a L'Aquila il 27/09/2024 ai n.ri 18069/1469 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione (con sede a Roma) contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale;
- Pignoramento immobiliare trascritto a L'Aquila il 04/09/2025 ai n.ri 17255/14178 a favore della SAGITTER Spa con sede in Milano e contro [REDACTED] dove è anche annotato che in precedenza la SAGITTAR SpA era denominata SAGITTER srl con sede in Milano.

4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico - edilizia:

L'accesso agli atti del Comune di Pratola Peligna è stato chiesto il 03/12/2025 con prot. di arrivo 28051 del 03/12/2025.

Con nota di risposta prot. 999 del 14/01/2026 l'Ente ha comunicato che non risultano disponibili atti riguardanti l'immobile indicato.



Tuttavia dalle evidenze della mappa catastale del Comune di Pratola Peligna, foglio 5 particella 768, risulta manifesto che lo stato attuale dell'immobile pignorato ha subito un ampliamento nel tempo non riportato in mappa, con edificazione sulla porzione di terreno che in origine era adiacente e graffato al fabbricato.



Situazione attuale mappa catastale censimento
Fg. 5 p.lla 768

Si riporta anche che nell'atto di compravendita con cui i pignorati hanno acquisito l'immobile staggito, atto notaio Roberto de Falco sede Avezzano rep. 3813 racc. 1798 del 24/07/2011 trascritto a L'Aquila il 26/07/2001 n.ri 12645/9981, nell'art. 7 la parte venditrice ha dichiarato in riferimento all'art. 40 comma 2 legge 28/2/1985 n. 47, "che la costituzione di quanto venduto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che dopo tale data non vi sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto concessione, licenza o autorizzazione".

L'ampliamento è stato eseguito nel piano terra dove nell'originario terreno graffato al fabbricato, posizionato fronte Via Orsa Maggiore, è stato ricavato un locale autorimessa con copertura a terrazza in continuità delle mura del fabbricato censito in catasto urbano al foglio 5 particella 768.

Ulteriore condizione negativa per la verifica di eventuali lavori non autorizzati è anche quella che per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non risulta al momento reperibile, e quindi non esaminabile, in archivio catastale la Planimetria di u.i.u. (vedi paragrafo 4.2.2 Conformità catastale).

Pertanto, non risultante agli atti amministrativi edilizi Comunali nessuna documentazione autorizzativa riferita all'ampliamento che di fatto modifica le risultanze di consistenza catastali attuali, e non avendo alcuno riscontro dalla Planimetria catastale in quanto **"Planimetria Mancante"** è necessario sanare la condizione dell'attuale entità immobiliare.

Per le difformità riscontrate, rispetto a quanto individuabile dall'attuale consistenza catastale (dati identificativi e mappa catastale), sarà necessario ottemperare agli adeguamenti autorizzativi in sanatoria presso gli uffici Comunali e del Genio Civile al fine di regolarizzare la corretta conformità e consistenza urbanistica/edilizia e la sua eventuale verifica di idoneità strutturale, entro il termine stabilito dall'emissione del decreto di trasferimento.



Il costo da sostenere, a carico dell'acquirente, per l'adempimento di cui sopra si riassume congruo in ca. euro 4.000,00.

4.2.2. Conformità catastale:

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

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto:
Comune di Pratola Peligna foglio 5 particella 768 - rendita lire 940 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - partita 746.
Via Antonio De Nino n. 48ORA.
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
Comune di Pratola Peligna foglio 5 particella 768 - rendita lire 525.000 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - partita 746.
Dati derivanti da: variazione del piano tariffario.
Costituzione in atti variazione del quadro tariffario dal 01/01/1992.
Via Antonio De Nino n. 48ORA.
- Situazione dell'unità immobiliare nell'attualità:
Comune di Pratola Peligna foglio 5 particella 768 - rendita euro 271,14 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - partita 746.
Dati derivanti da: variazione del piano tariffario.
Costituzione in atti variazione del quadro tariffario dal 01/01/1992.
Via Antonio De Nino n. 48ORA.
- Situazione degli intestati:
[redacted] - proprietà per 1/2 - dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/06/1995:
[redacted] nato Pratola Peligna il [redacted] - proprietà per 1/6 - dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/06/1995:
[redacted] nato a Pratola Peligna il [redacted] grafico del 30/06/1987 al 24/07/2001:
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietà per 4/6 - dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 24/07/2001:
[redacted] nato Pratola Peligna il [redacted] - proprietà per 1/6 - dal 26/06/1995 al 24/07/2001 - derivante da atto del 26/06/1995 pubblico ufficiale G. Gaudiosi in Sulmona rep. 64505 - U.R. Sulmona reg.ne n. 489 registrato in data 03/07/1995 - divisione Voltura n. 6015.1/1995 in atti dal 04/08/1998:
[redacted] nato a Pratola [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] - dal 27/01/2001 all'attualità - derivante da atto del 24/07/2001 pubblico ufficiale Roberto De Falco in Avezzano rep. 3813 compravendita trascrizione 9981.1/2001 reparto PI di L'aquila in atti dal 30/07/2001;



Di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - dal 27/01/2001 all'attualità - derivante da atto del 24/07/2001 pubblico ufficiale Roberto De Falco in Avezzano rep. 3813 compravendita trascrizione 9981.1/2001 reparto PI di L'Aquila in atti dal 30/07/2001.

Nota Critica:

L'immobile censito all'urbano con particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Pratola Peligna (AQ) Foglio 5 particella 768, risulta peraltro ancora riportato nel catasto terreni con gli stessi identificativi e qualità Fabb. Promis. Di superficie 94 mq.

L'ufficio del territorio in risposta alla richiesta di visura della planimetria catastale u.i.u. specificava "Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non abbinata".

Con successiva istanza presso la Direzione Provinciale di L'Aquila Uff. Prov.le - Territorio - protocollazione A.E. in data 11.11.2025 Registro Ufficiale n. 111001, è stata chiesta la rasterizzazione della planimetria.

L'Ufficio del territorio con pec amministrazione AGE, aoo AGEDP-AQ, sul Registro Ufficiale con numero 113911 e data 18/11/2025, in riscontro ha comunicato "che la documentazione non risulta al momento reperibile in archivio", constatando quindi che la Planimetria è Mancante.

Con le condizioni su esposte, si dovrà regolarizzare pertanto la consistenza catastale dell'immobile pignorato con un nuovo censimento dell'unità immobiliare così come ora realizzato, con le seguenti attività necessarie per sanare l'irregolarità dell'ampliamento del fabbricato e censire la planimetria u.i.u.:

- Produrre n. 1 tipo mappale PREGEO per censire l'ampliamento al piano terra del locale autorimessa costruito sull'originaria corte di terreno graffato al fabbricato;
- Nella regolarizzazione catastale (PREGEO) si dovrà inoltre presentare un aggiornamento con soppressione della particella censita ancora in catasto terreni.
- Produrre n. 1 DOCFA che registri e ne calcoli la consistenza catastale attuali e sani il presupposto di documento NON REPERIBILE PERCHE' MANCANTE in catasto.

Le spese per ottemperare a quanto sopra risultano congrue in circa euro 2.500,00 con spese, bolli e oneri per il tecnico compresi, a carico dell'acquirente se il Giudice dell'esecuzione non porrà a carico della procedura i costi.

4.2.3 Vincoli di usi civici e pubblicistici:

Nessuno

5. PROPRIETARI:

Attuali proprietari:



1/2 in regime di comunione legale e DI

1/2 in regime di comunione legale, in dipendenza di atto di compravendita notaio Roberto De Falco in Avezzano del 24/07/2001 n. rep. 3813/1798 trascritto a L'Aquila in data 26/07/2001 ai n.ri 12645/9981.

Anteriormente al 24/07/2001, i venditori risultano Di nato il a Pratola Peligna proprietario per 1/6 bene personale; Di nato il a proprietario per 4/6 in regime di separazione dei beni; nato il a Pratola Peligna proprietario per 1/6 bene personale.

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

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un fabbricato unifamiliare a carattere residenziale composto da piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto, sito in Pratola Peligna con ingresso principale ai piani in Via Antonio de Nino civico affisso 100 e ingresso retrostante per il solo piano terra in Via Orsa Maggiore civico affisso 7.

Unità immobiliare così censita al catasto fabbricati:

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale e

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale.

Comune di Pratola Peligna (AQ) foglio 5 particella 768, partita 746, categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,0 vani - Rendita euro 271,14. Via Antonio De Nino n. 48ORA.

Fabbricato confinante con Via Antonio De Nino, Via Orsa Maggiore, particella 767 e particella 769.

Unità immobiliare ancora censita al catasto terreni di Pratola Peligna al foglio 5 particella 768 area di enti urbani e promiscui - partita speciale 1, **classamento FABB PROMIS**, superficie 94 mq.

Per quanto evidenziato, la consistenza dell'unità immobiliare abitativa singola è di seguito indicata:

- **Piano Terra:** Taverna - fondaco/legnaia sup. calpestabile mq 41,50 ca., altezza vani 2,45; locale autorimessa sup. calpestabile mq 21 ca., altezza vano 2,31. Superficie lorda taverna - fondaco/legnaia mq 56 ca, sup. lorda autorimessa mq 24 ca.
- **Piano Primo:** abitazione con cucina - salotto - bagno - ripostiglio per sup. calpestabile mq. 41 ca.; terrazzo parzialmente coperto con tettoia (lato viico Orsa maggiore) di sup. calp. mq 24 ca, altezza vani m 2,83, balcone lato Via De Nino sup. mq 0.60 ca.. Superficie lorda intero piano primo (abitazione) mq, 64 ca.



- Piano Secondo: abitazione con due camere, disimpegno e bagno per sup. calpestabile mq 44 ca., altezza vani m 2.64, n. 2 balconi per mq 2,40 ca. Superficie lorda intero piano secondo mq 60 ca.
- Piano Terzo Sottotetto: abitazione con soffitta sup. calpestabile mq 17 ca. altezza vano media 2,82, camera mq 15 ca. altezza vani media m 2,89. Terrazzo (lato via A. De Nino) sup. calpestabile mq 16,50 ca. Superficie lorda intero terzo piano sottotetto (abitazione) mq 41 ca.
- Immobile costituito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Immobile con difformità rispetto alla mappa catastale odierna (realizzato ampliamento sull'originaria corte graffiata al fabbricato) e quindi da sanare;
- Immobile di cui non è reperibile la planimetria catastale u.i.u. in quanto "Planimetria Mancante" e quindi da aggiornare;
- Superficie lorda complessiva mq vani abitativi mq 221 ca;
- Superficie lorda locale autorimessa piano terra mq 24 ca;
- Superficie aree scoperte complessiva mq 43 ca;
- Immobile dotato di Attestato di Prestazione Energetica APE, valevole fino a settembre 2029, classe "F".

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente totale per applicazione sup. Commerciale	Superficie Commerciale Lorda mq	Condizioni
Locale Appartamento per civile abitazione con terrazza coperta e balconi; locale autorimessa	Abitazione mq 221 Terrazzi e balconi mq 43 - locale autorimessa mq 24	Abitazione con terrazzi e balconi e locale autorimessa 0,70	Abitazione con terrazzi e balconi e locale autorimessa 202	Buone

Caratteristiche descrittive a stima visiva:

Muri perimetrali (finitura interna): realizzata in muratura di pietrame. Buone condizioni.

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

Pavimentazioni appartamento: realizzata con mattonelle in gres. Buone condizioni.

Infissi: Portoncino ingresso e porte interne in legno. Infissi esterni, finestre con telaio in alluminio in doppio vetro, con persiane. Buone condizioni.

Impianto idrico e fognario: Realizzato sottotraccia e collegato alla rete Comunale fognaria. Contatore idrico in comune con intera palazzina.

Impianto termico: Realizzato sottotraccia. Con elementi radianti (termosifoni) a parete, e caldaia gas autonoma. Contatore gas con propria utenza.

Impianto elettrico: Realizzato sottotraccia, con propria utenza.

6_VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima.



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

Riferendosi a quest'ultime, in particolare la tipologia riferita al bene espropriato, unità abitativa civile con stato di condizione normale, pone nelle ultime rilevazioni disponibili (1° semestre 2025) un valore di mercato riferito alla superficie lorda, compreso tra un minimo di 350 ed un massimo di 520 euro/mq.

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

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

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

A) Per l'appartamento di civile abitazione in euro 500,00 al mq di superficie commerciale lorda.

La superficie commerciale lorda calcolata dell'unità immobiliare è pari a mq 202,00.

6.1.3. - PARAMETRI CARATTERISTICI E COEFFICIENTI CORRETTIVI:

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

- Parametro individuazione tipologia abitazione: Abitazione Tipo Civile = 1,05;
- Parametro di piano: da Piano Terra a Terzo Piano Sottotetto (senza ascensore) = 0,90;
- Parametro stato locativo: Abitazione libera = 1,00;
- Parametro stato di conservazione: Palazzina costituita anteriormente al 1967_ Condizioni Normali = 0,90;
- Parametro esposizione e vista: Esterna mista = 0,90;
- Parametro luminosità: mediamente luminoso = 0,90;
- Parametro efficienza impianti: Elettrico e Idrico = 1,00;
- Parametro termico: Riscaldamento autonomo = 1,00;
- Parametro efficienza termica generale (classe APE "F"): 0,90;
- Parametro zona ubicazione: Zona immediata dal centro = 1,20;
- Parametro condizioni generale immobile: Normale = 1,00;

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

Coefficiente correttivo totale per l'unità immobiliare abitativa con annesso locale autorimessa: 0,98.

Percentuale di riduzione da applicare alla superficie commerciale lorda: -2%

Superficie commerciale lorda corretta: mq 198,00



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

6.3. Fonti di informazione:

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso il catasto, attingendo anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia Entrate.

6.4_ Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie commerciale (paragr. 6.1.4)	Valore Applicazione €/mq	Valore diritto (1/1)
Fabbricato di civile abitazione con terrazzi, balconi e locale autorimessa	Mq 198,00	500,00	Euro 99.000,00

6.5. Adeguamenti e correzioni della stima.

6.5.1 - riduzione del 1 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: euro 990,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 4.2.1 - 4.2.2. e 6.5.1) nello stato di fatto in cui si trova, riferito ad 1/1 della proprietà (quota pignorata), in cifra tonda:

euro 91.500,00 (novantunomilacinquecento/00).

8. CONCLUSIONI

- L'ispezione del bene, disciplinato dal Custode Giudiziale, è stato effettuato in data 29 novembre 2025.
- Lo scrivente ha richiesto accesso agli atti urbanistici in Comune in data 03/12/2025 e lo ha concluso con l'acquisizione di informazioni pertinenti l'immobile pignorato in data 14 gennaio 2026.
- Il bene pignorato costituito anteriormente al 1° settembre 1967, è censito presso il catasto urbano ma risulta anche nei dati del catasto terreni quale fabbricato promiscuo con i stessi identificativi.
- Non è disponibile in quanto "**Planimetria Mancante**" la planimetria di u.i.u. catastale.
- Le mura del fabbricato sono in difformità rispetto a quanto censito nella mappa catastale del foglio 5 particella 768 perché non risulta riportato l'ampliamento al piano



terra individuato e realizzato sulla ex corte esterna graffata al fabbricato (lato Via Orsa Maggiore).

- Espletato l'accesso agli atti Comunali, l'Ente ha concluso in merito che **"non risultano disponibili atti riguardanti l'immobile indicato"**.

- Per la difformità riscontrata, dovrà essere regolarizzata la consistenza urbanistica/edilizia dell'immobile in oggetto presso gli uffici competenti entro il termine stabilito dall'emissione del decreto di trasferimento.

- Per la condizione di "Planimetria Mancante" in catasto urbano, deve essere presentato presso l'Ufficio del Territorio atto di aggiornamento mediante tipo mappale PREGEO e DOCFA affinché sia legittimato l'ampliamento eseguito al piano terra del locale autorimessa e la consistenza attuale dell'immobile. Inoltre, dovrà essere soppresso il censimento catastale del bene al Catasto Terreni, il tutto entro il termine stabilito dall'emissione del decreto di trasferimento.

- Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

- **Il valore di vendita dell'immobile di cui al Lotto Unico è di euro 91.500,00 al netto delle decurtazioni di cui ai paragrafi 4.2.1-4.2.2-6.5.1.**

Nota Critica: il G.E. dovrà valutare se gli adempimenti di regolarizzazione catastale di cui al paragrafo 4.2.1, vista la condizione di "PLANIMETRIA MANCANTE", sia da porre a carico del creditore precedente. Nell'eventualità le spese indicate (€ 2.500,00) dovranno essere aggiunte al valore di vendita.

La presente relazione composta da 42 pagine numerate da 1 a 42 compreso il frontespizio (da pag. n. 1 a pag. n. 13 Rapporto di Stima; da pag. n. 14 a pag. n. 42 Allegati), è inviata in modalità telematica al creditore precedente (fabio.magri@milano.pecavvocati.it) ai creditori intervenuti (abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it e claudiomauriello@ordineavvocatiroma.org) ed al debitore con raccomandata postale.

In allegato vengono consegnati:

- Stato di fatto piante interne immobile LOTTO UNICO;
- Mappa catasto terreni foglio 5 p.lla 768 Comune di Pratola Peligna;
- Visura catastale urbano storico immobile LOTTO UNICO;
- Visura catastale terreni storico immobile LOTTO UNICO;
- Corrispondenza con Ufficio del Territorio per Planimetria Mancante;
- Documentazione Accesso atti amministrativi Comune di Pratola Peligna;
- Documentazione fotografica LOTTO UNICO;
- Trasmissione con pec Rapporto del CTU al creditore precedente ed agli intervenuti;
- Invio Rapporto del CTU con raccomandate ai debitori.

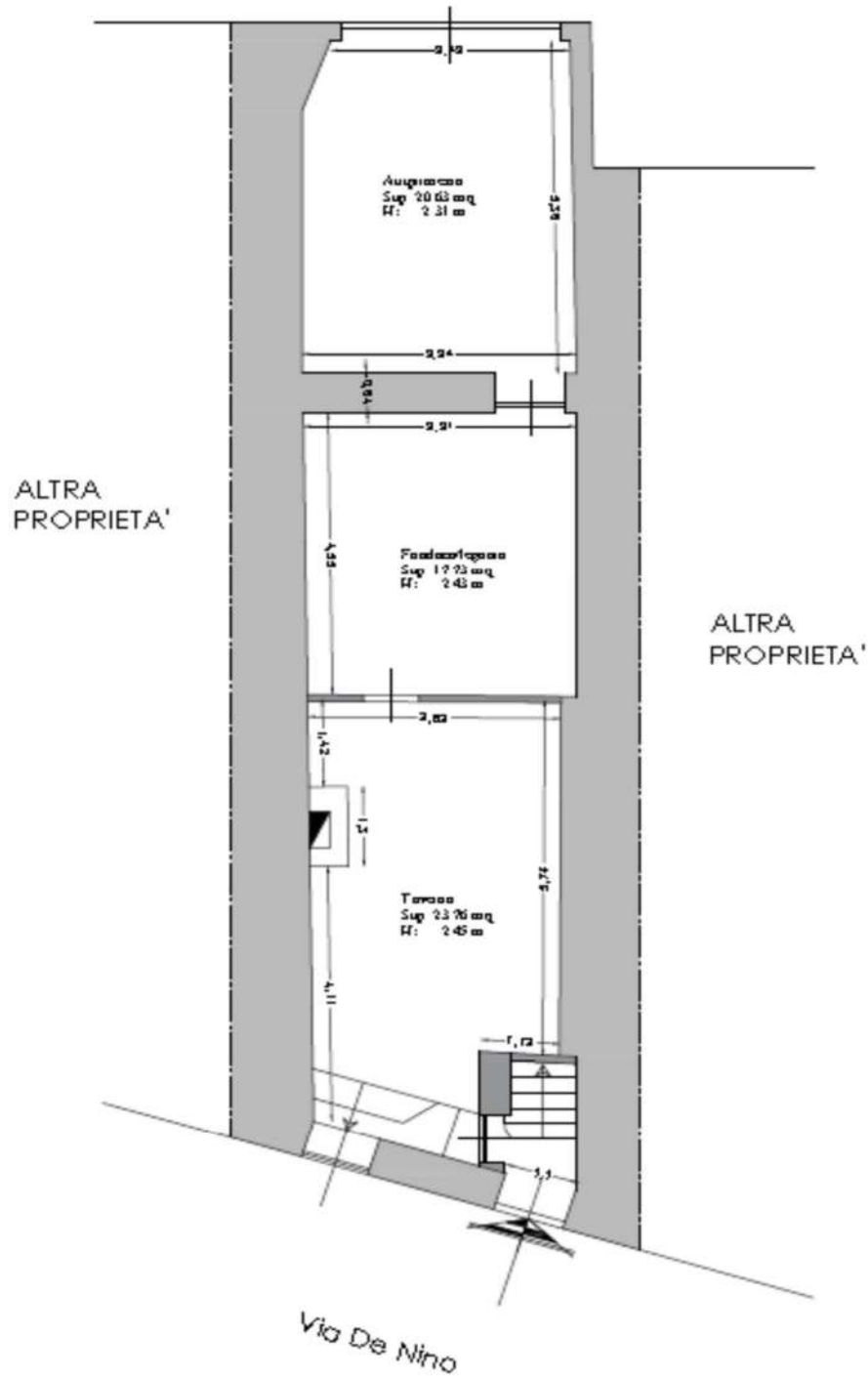
Sulmona 25 gennaio 2026

Il C.T.U. Ing. Emiliano MARCANTONIO

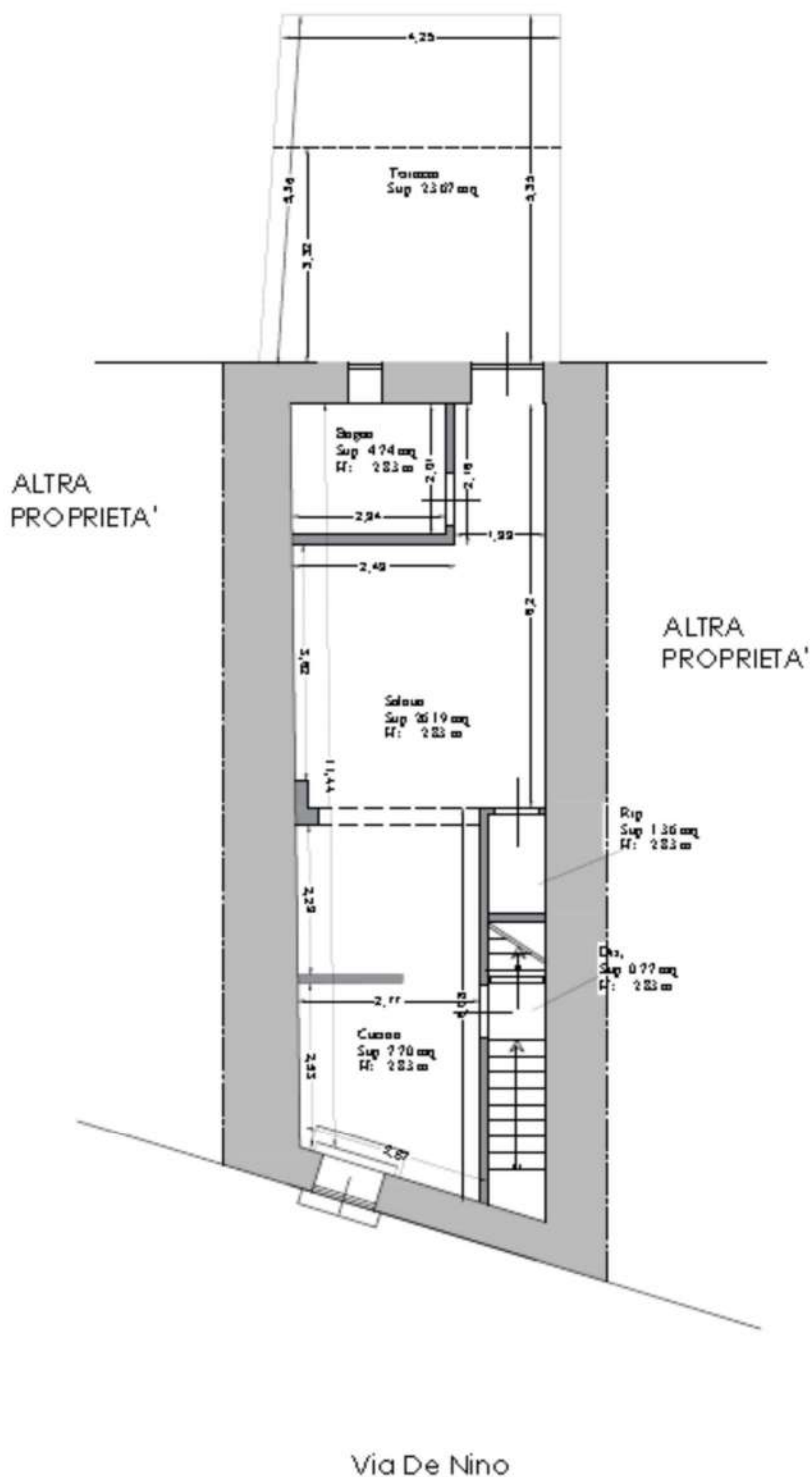


RILIEVO STATO DI FATTO PIANTA INTERNA LOTTO UNICO

PIANO TERRA



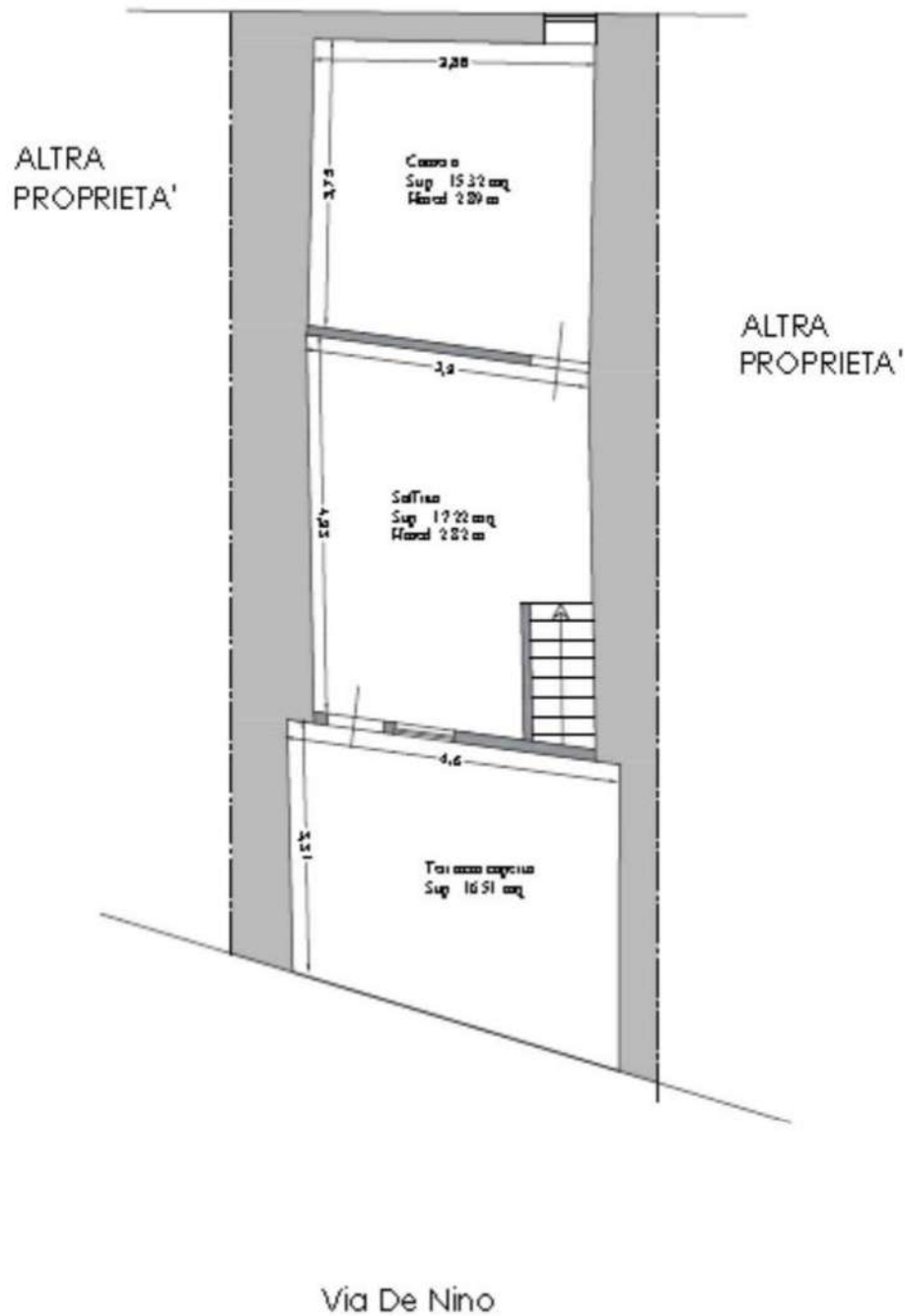
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO SOTTOTETTO



MAPPA CATASTO FOGLIO 5 P.LLA 768 PRATOLA PELIGNA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

















