

TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

PERIZA CTU LOTTO 2

Ubicazione edificio: Via Valle Madonna 87
Giudice dell'esecuzione: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Estremi catastali: Fg. 15, P.la 1347, Sub. 18
Estremi del procedimento: ES. IMM. N. 66/25

Sulmona lì, 03/04/2026

L'Esperto

Arch. Valerio VITUCCI



1. PREMESSA

In data 09/09/2025 l'Avv. Carlo Maccallini, procuratore alle liti per conto di Prelios Credit Solution SpA, Procuratrice Speciale di AMCO – Asset Management Company SpA, richiedeva all'UNEP la notifica dell'atto di precetto nei confronti del Sig. OMISSIS. In riferimento al Sig. OMISSIS, il Funzionario UNEP Simone Cesare in data 29/09/2025 esperiva la notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c. compiuta a mezzo raccomandata A/R il 02/10/2025. In riferimento al Sig. OMISSIS, il medesimo Funzionario UNEP, su richiesta dell'Avv. Maccallini, ha esperito la notifica ai sensi dell'art. 143 comma 1 del c.p.c. depositando l'atto presso la Casa Comunale in data 13/10/2025 venendo compiuta in data 02/11/2025.

In data 04/11/2025 l'Avv. Carlo Maccallini richiedeva il pignoramento degli immobili censiti al Catasto del Comune di Pratola Peligna al Fg. 15 P.III 1347 Sub. 18 e Sub. 23 graffato con Sub. 24 siti in Via Valle Madonna 87. Il Funzionario Cesare Simone in data 17/11/2025 notificava brevi manu l'atto di pignoramento al Sig. OMISSIS.

In data 05/12/2025 l'Avv. Marco Maccallini depositava istanza di vendita del compendio.

In data 22/12/2025 l'Avv. Carlo Maccallini depositava ai sensi dall'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile:

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;**
- **Non è stata depositata la documentazione relativa alla mappa e visura catastale del compendio pignorato;**

In data 12/01/2026, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare ES.IMM. N. 66/2025 in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Dott. Luca Pelliccia ha nominato il sottoscritto Arch. Valerio Vitucci quale Esperto al fine di redigere la relazione di stima in calce da cui risultino:

- 1) l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;

- 3) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 5) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;
- 7) indicare se è possibile separare in natura il bene pignorato. Redigere quindi progetto divisionale e fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

In data 15/01/2026, il Procuratore Speciale Carlo D'Adamo interveniva nella procedura esecutiva per conto dell'Agenzia delle entrate-Riscossione in merito ad un debito da esigere nei confronti del Sig. OMISSIS.

Nella stessa data il Procuratore Speciale Carlo D'Adamo depositava un secondo intervento per conto dell'Agenzia delle entrate-Riscossione in merito ad un debito da esigere nei confronti del Sig. OMISSIS.

Ad esito degli interventi terzi, l'importo della procedura esecutiva ammonta complessivamente a 491.540,93 €.

In data 05/03/2026 il Sig. OMISSIS si costituiva nella procedura giusta procura all'Avv. Anna Rachele Teresa D'Andrea.



2. OPERAZIONI PERITALI

Quanto rilevato e descritto nella presente relazione di stima è frutto di un complesso insieme di attività che si è articolato in due tipologie:

- rilievo di campo, ovvero attività di sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia, durante il quale sono state effettuate le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche. Nello specifico ci si è recati sui luoghi di causa in data:

- 20 febbraio 2026 – Sopralluogo regolarmente eseguito all'interno dell'intero immobile;

- accesso documentale, ovvero acquisizione di tutti gli atti e documenti che hanno determinato o determinano a tutt'oggi aspetti urbanistici ed edilizi nonché formalità, vincoli e oneri di altra natura capaci di incidere sui diritti reali di godimento del bene oggetto di pignoramento. Nello specifico:

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 58 del 20/09/1986;
 - Concessione Edilizia in variante del 29/12/1987;

- presso l'Ufficio del Genio civile è stato acquisito:

- il fascicolo relativo all'Autorizzazione Sismica Prot. 2975 del 19/06/1986 comprensivo di autorizzazione in variante Prot. 1072 del 14/04/1988;

- presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono stati acquisiti i seguenti documenti:



- Visura storica e planimetria catastale della U.I. censita al Fg. 15 P.IIa 1347 Sub. 18
 - Elaborato planimetrico del Fg. 15 P.IIa 1347 datato 1988 corredato di elenco subalterni;
 - Elaborato planimetrico del Fg. 15 P.IIa 1347 datato 2017 corredato da 2 elenchi subalterni;
- presso gli studi e gli archivi notarili sono stati rintracciati i seguenti atti:
- Atto del 20/05/1976 Pubblico ufficiale DE LUCA Sede PRATOLA PELIGNA (AQ) Repertorio n. 2732 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione Volume 131 n. 593 registrato in data 07/06/1976 - Voltura n. 9176 in atti dal 13/10/1986;
 - Atto del 15/01/1985 Pubblico ufficiale FERDINANDO PAPA Sede PRATOLA PELIGNA (AQ) - Registrazione n. 155 registrato in data 04/02/1985 - COMPRAVENDITA;
 - Atto del 12/08/1986 Pubblico ufficiale ANTONIO BATTAGLIA Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 44579 – Raccolta N. 11345 - COMPRAVENDITA;
 - Regolamento di condominio e tabelle millesimali, come da atto del 26/05/1988 notaio Pubblico ufficiale ANTONIO BATTAGLIA Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio 52.852 - PU Sede L'AQUILA (AQ) Registrazione n. 1067 in data 15/06/1988 – Atto acquisito dal Sig OMISSIS;
 - Atto del 26/05/1988 Pubblico ufficiale ANTONIO BATTAGLIA Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 52855 - PU Sede L'AQUILA (AQ) Registrazione n. 1367 registrato in data 15/06/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5975.1/2003 - Pratica n. 113122 in atti dal 21/05/2003;
 - Atto del 16/09/2015 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 50994 – ATTO DI MUTUO - Registrato a CASTEL DI SANGRO (AQ) il 25/09/2015 n. 916 Serie 1T



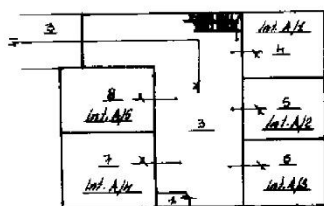
- Iscritto a L'AQUILA (AQ) il 28/09/2015 Reg. Gen. 12770, Reg. Part. 1442;
 - Atto del 15/11/2017 Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCESCA Sede PRATOLA PELIGNA (AQ) Repertorio n. 2334 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.14108.1/2017 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 17/11/2017 con allegato APE in corso di validità identificato con codice 6607500000113473;
 - Atto del 07/05/2021 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 57818 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO Nota presentata con Modello Unico n. 6921.1/2021 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 20/05/2021 con allegato APE in corso di validità identificato con codice 6607500000113473;
 - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/04/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 93 - SENTENZA DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO Trascrizione n. 7710.1/2024 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 08/05/2024. Il presente atto non si allega al fine di garantire la privacy del minore coinvolto.
- presso la conservatoria dei RRll sono state effettuate le opportune ispezioni:
 - una relativa al Fg. 15 P.Ila 1347 Sub. 18 con la conseguente acquisizione di 7 formalità



3. RISPOSTA PRIMO QUESITO - Identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali

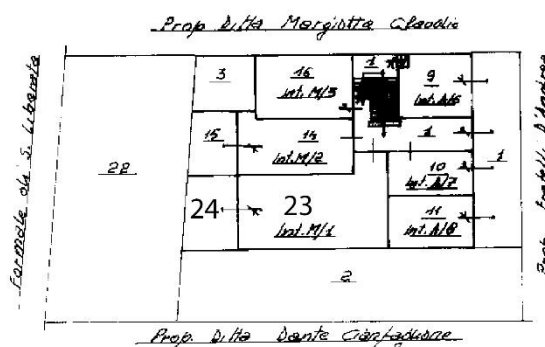
Il Sub. 18 è sito nel Comune di Pratola Peligna in un edificio condominiale in Via Valle Madonna 87. Si sviluppa al piano terra, come è indicato nell'elaborato planimetrico che segue al fine di facilitare l'identificazione dei confini catastali. Si fa presente che il documento vigente presenta delle imprecisioni per cui ci si riferisce allo stato superato, datato 1988, aggiornato con le necessarie modifiche.

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

SCALA 1 : 500

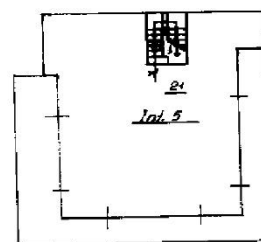
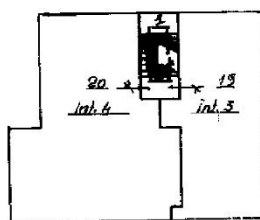
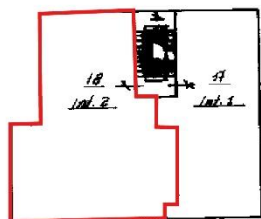


PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO

Fg. 15 P.Ia 1198



Estratto elaborato planimetrico

Il Sub. 18 confina dunque con le seguenti u.i.u.:



- **a Nord con l'edificio censito al Fg. 15 P.IIa 1198**
- **ad Est con i Sub. 1 e 17**
- **a Sud affaccia sul Sub. 2**
- **ad Ovest affaccia sul Sub. 24 e su Via Valle Madonna**
- **al piano superiore con il Sub. 20**
- **al piano inferiore con il Sub. 23**



4. RISPOSTA SECONDO QUESITO - Sommatoria descrizione del bene

Il bene è ricompreso in un edificio condominiale posto in una zona a margine dell'abitato del Comune di Pratola Peligna ma ben collegata al tessuto urbano; ad una distanza massima di 1 km sono situati il centro cittadino, l'Istituto comprensivo di Scuola Primaria e l'Istituto tecnico industriale. Il fabbricato si presenta esternamente in buone condizioni con finitura ad intonaco, infissi in legno, tapparelle in pvc, ringhiere in ferro, manto di copertura in coppi. La destinazione d'uso principale è quella residenziale (abitazioni e locali ad esse pertinenti); il piano terra è invece destinato ad attività commerciale.

Il Sub. 18 è accessibile da Via Valle Madonna transitando dapprima sulla corte Sub. 2 (bene comune non censibile), poi sulla corte e vano scala entrambi censiti al Sub. 1 (bene comune non censibile). È adibito ad abitazione di residenza dell'esecutato. Su un ampio ingresso si aprono diversi ambienti: un piccolo bagno cieco dotato di areazione meccanica; un piccolo ripostiglio; un grande soggiorno con porta finestra su un balcone che affaccia su Via Valle Madonna; una cucina abitabile con una porta finestra sul medesimo balcone citato. Dall'ingresso si accede anche ad un corridoio disimpegno che distribuisce alla zona notte dell'abitazione. Una prima camera da letto matrimoniale sulla sinistra è stata unita con una seconda più piccola, centrale. Una terza camera da letto oggi ospita una collezione di modellismo. Entrambi gli ambienti sono dotati di una porta finestra con balcone e di una finestra. Ultimo locale accessibile dal corridoio è il bagno principale dell'abitazione munito di tutti i servizi igienici ed areazione naturale. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, idrico-sanitario, di scarico, del gas, di riscaldamento a termosifoni autonomo munito di generatore a gas. La produzione di acqua calda sanitaria è integrata da uno scaldabagno elettrico collocato nel locale bagno principale. Il soggiorno, la cucina e la camera matrimoniale sono anche dotati di impianto di raffrescamento a pompa di calore con split interno e generatore esterno. Le finiture interne sono complete e ben conservate negli intonaci, pavimenti, infissi interni. Le finestre esterne sono in legno doppiopetro munite di tapparelle in pvc e cassonetto.



5. RISPOSTA QUINTO QUESITO - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Si risponde prima a tale quesito in quanto nell'impostazione logica della presente perizia le considerazioni che emergeranno dalla verifica della conformità urbanistica/edilizia avranno particolare incidenza sulle trattazioni dei paragrafi successivi. La verifica della regolarità è condotta sotto due distinti profili:

- quello urbanistico, relativo alla destinazione d'uso dell'immobile ed al carico edificatorio che ne consegue, quindi alla sua conformità alle norme di pianificazione urbanistica e territoriale. Si fa presente che il bene è soggetto a:
 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Pratola Peligna riferite ad una Zona Residenziale di Completamento di Tipo B;
- quello edilizio, ovvero relativo a trasformazioni materiali del bene e al rispetto delle varie norme di settore che le singole opere possono o meno richiamare in base alla relativa entità. Le considerazioni che seguiranno valuteranno gli aspetti architettonici, paesaggistici, strutturali, igienico-sanitari, catastali, ecc...

Il bene è un'unità immobiliare inserita in un edificio condominiale e, pertanto, la sua regolarità urbanistico/edilizia è determinata sulla base dell'Art. 9-bis, comma 1-ter del DPR 380/2001 "Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso". L'analisi dello stato legittimo di seguito riportata è, dunque, riferita alla singola unità immobiliare:

- a) l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 58 del 20/09/1986 e successiva Concessione Edilizia in variante del 29/12/1987 che ha determinato la configurazione attuale dell'immobile. La distribuzione interna e le bucatore perimetrali del bene oggetto di perizia sono conformi alle previsioni progettuali. Si rilevano tuttavia delle discordanze metriche in alcuni parametri edilizi come larghezza e lunghezza, quindi



in superficie e volume, riconducibili nell'alveo delle tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'Art. 34-bis del DPR 380/2001 rispettivamente ai commi 1-bis e 2-bis. Nel merito della prima fattispecie ci si riferisce allo scostamento limite del 5% previsto dal comma d poiché l'u.i.u. ha una superficie utile inferiore ai 100 mq;

- b) come confermato dal Sig. OMISSIS nel verbale di sopralluogo, dopo l'acquisto dell'immobile, quindi successivamente al 15/11/2017, sono state apportate alcune modifiche interne senza richiedere le necessarie autorizzazioni al Comune di Pratola Peligna. In particolare è stato parzialmente demolito il tramezzo che divideva la camera matrimoniale con una seconda camera più centrale. L'abitazione, oggi, presenta solo due stanze da letto anziché tre. Inoltre, nella stessa camera, sono stati realizzati due nuovi tramezzi: il primo, a tutt'altezza, scherma il letto dal corridoio; il secondo, di altezza ridotta, definisce una piccola cabina in un angolo della stanza.

Preso atto delle considerazioni sopra riportate, dal raffronto delle stesse con lo stato di fatto attuale si ritiene che il bene oggetto di perizia, censito con il Sub. 18, manifesti le seguenti irregolarità edilizie:

- I. discordanze metriche in alcuni parametri edilizi come larghezza e lunghezza, quindi in superficie e volume, riconducibili nell'alveo delle tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'Art. 34-bis del DPR 380/2001 rispettivamente ai commi 1-bis e 2-bis;**
- II. diversa distribuzione interna che ha determinato la demolizione di alcuni tramezzi interni e la realizzazione di nuovi nell'attuale camera da letto matrimoniale.**

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate ricorrendo ad un procedimento in sanatoria. In particolare per il Punto "II" gli interventi si configurano come una manutenzione straordinaria ai sensi dell'Art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/2001 per cui è necessario presentare presso il Comune di Pratola Peligna una CILA in sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis del DPR 380/2001. Nell'ambito di tale procedimento possono essere rese le necessarie dichiarazioni relativamente alle difformità di cui al Punto "I". La procedura descritta in calce prevede una sanzione pecuniaria di 1000 €. Sarà necessario effettuare anche l'aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna a corredo della pratica edilizia.



La fattispecie delle opere da sanare consente, previa autorizzazione a procedere, la loro regolarizzare nell'ambito della procedura esecutiva in calce. Diversamente, si fa presente che le irregolarità urbanistico/edilizie non impediscono il prosieguo della procedura stessa in quanto la nullità dell'atto di trasferimento immobiliare non si applica a *“procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”* (Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001).

Sull'immobile, ovvero sull'intero edificio, sono stati rilasciati i seguenti nulla osta e certificati al termine della costruzione:

- Certificato di rispondenza di cui all'Art. 28 della Legge n. 64 del 02/02/1974 del Genio Civile prot. 1584 del 12/05/1988;
- Nulla osta all'abitabilità dell'Unità Locale Socio-Sanitaria di Sulmona prot. 168 del 14/05/1988;
- Autorizzazione di abitabilità del Comune di Pratola Peligna del 18/05/1988;

La presenza del Certificato di rispondenza e dell'Autorizzazione di abitabilità emessi a seguito di sopralluogo delle rispettive autorità competenti, riconduce eventuali parziali difformità, eseguite durante la costruzione del fabbricato, alla disciplina per la loro regolarizzazione prevista dall'Art. 34-ter comma 4 del DPR 380/2001.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, si allega l'atto prodotto dal Comune di Pratola Peligna con Prot. N. 0002012 del 26/01/2026.

Sull'immobile sono state eseguite le verifiche sui consumi energetici previste dalla Legge N. 373 del 1976 come da relazione tecnica acquisita dal Comune di Pratola Peligna. Inoltre la u.i.u. è stata dotata di Attestato di Prestazione Energetica – APE identificato con codice 6607500000113473, valido fino al 18/10/2027, che certifica una classe energetica F. Dalle verifiche condotte sull'attestato si riscontra che:

- la superficie lorda disperdente considerata è pari a 274 mq anziché 221,10 mq;



- il volume lordo riscaldato considerato è pari a 372 mc anziché 361,65 mc;
- il rapporto dei su detti valori considerato è pari a 0,74 anziché 0,61;
- l'EPH,nd, fabbisogno di energia termica utile per la climatizzazione invernale dell'involucro edilizio, considerato è pari 134,70 kWh/m²anno anziché 95,20 kWh/m²anno. Questo deriva probabilmente dall'aver considerato le pareti perimetrali con una trasmittanza maggiore rispetto ai valori di progetto recuperati dalla relazione tecnica sui consumi energetici che indicano 0,76 W/m²k;
- non è stato inserito il servizio di climatizzazione estiva che invece è presente in tre ambienti.

Sulla base delle sopra dette verifiche si riscontra una più efficiente classe energetica D con un indice di prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} pari a 159,0 kWh/m²anno anziché 248,40 kWh/m²anno. Nella stima del più probabile valore di mercato del bene si considera pertanto la classe energetica D.



6. RISPOSTA TERZO QUESITO - L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dall'ispezione ipotecaria sono state rilevate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro Particolare 2091 Registro Generale 24347
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 46137/27785 del 04/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1568 del 22/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 28/09/2015 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 12770
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 50994/32014 del 16/09/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 15/06/2016 - Registro Particolare 1077 Registro Generale 9979
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 852/5416 del 14/06/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 14108 Registro Generale 17870
Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCESCA Repertorio 2334/1704 del 15/11/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 6921 Registro Generale 8939
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 57818/37808 del 07/05/2021
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 7710 Registro Generale 9069
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 93 del 13/04/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 12/12/2025 - Registro Particolare 20499 Registro Generale 24692
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 678 del 17/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Dagli atti giudiziari e notarili acquisiti e consultati si rileva quanto segue:

- a) con atto del 20/05/1976 del Pubblico ufficiale RAFFAELE DE LUCA il Sig. OMISSIS acquista un terreno censito al Fg. 15 P.Ile 98, 99 e 100. Nell'atto si dichiara che *“non tutto il terreno è edificabile: infatti la porzione indicata dalla particella 100 nel piano regolatore è destinata a strada, mentre la porzione individuata dalla particella 98 presenta un dislivello di circa venti metri su una lunghezza totale di circa trenta metri”*. I terreni sono stati compravenduti *“nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessione, pertinenza, servitù”*. Infine i venditori hanno garantito che il terreno venduto *“è libero da qualunque onere reale, canone, vincolo privilegio anche fiscale, diritti di prelazione di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che in ordine allo stesso essi sono legittimati a compiere da soli qualunque atto di straordinaria amministrazione e di disposizione”*. Dall'atto si evince che una porzione del terreno censita con la particella 100 è inedificabile in quanto destinata alla realizzazione di una strada pubblica. Si ritiene tuttavia che la particella sia stata erroneamente confusa con la 99 in quanto, in coerenza con tutta la documentazione catastale e gli ulteriori atti di compravendita considerati nella perizia, è quest'ultima quella posta a confine con detta Via Valle Madonna;
- b) con atto del 15/01/1985 del Pubblico ufficiale FERDINANDO PAPA, nell'ambito di una più ampia compravendita che coinvolge diverse ditte, il Sig. OMISSIS *“costituisce a favore delle citate particelle definitive 1346, 1345 e 1344, ed a carico della citata P.Ila 1347, una servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici, da esercitarsi lungo una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro che parte dalla strada di Valle Madonna fino al confine delle particelle definitive 1347 e 1346, lungo tutto il lato a confine con OMISSIS.”* L'atto richiama e fa riferimento all'allegato *“tipo di frazionamento n. 25 approvato dal competente U.T.E. di L'Aquila in data 22 dicembre 1984, Prot. (Mod. 8) – n. 67904”* con cui la P.Ila 99 è stata frazionata nelle P.Ile 99, 1344, 1345, 1346 e 1347, quest'ultima oggetto di perizia. La definita servitù non viene esplicitamente asservita anche alla P.Ila 99, oggi 95, ma dall'architettura della compravendita si desume che l'asservimento vale anche in suo favore come meglio specificato nei successivi atti considerati in relazione;
- c) con Atto del 10/08/1986 del Pubblico ufficiale ANTONIO BATTAGLIA, OMISSIS acquisisce da OMISSIS il terreno censito al Fg. 15 P.Ila 1347. La compravendita



“viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne forma oggetto attualmente si trova nonché con ogni garanzia, dalla parte venditrice medesima, di piena proprietà e di libertà da pesi, oneri o vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.” Nell'atto si riporta inoltre che *“una striscia del terreno in oggetto della larghezza di metri dieci circa, lungo tutto il confine catastale con la strada denominata Via Valle Madonna è stata di fatto già destinata all'allargamento della strada stessa e che conseguentemente il terreno in oggetto, per un'ulteriore fascia della profondità di metri lineari quattro, destinata a rispetto stradale, risulta inedificabile.”* L'atto aggiunge ancora che *“per l'accesso alle retrostanti porzioni di terreno distinte in catasto con le particelle 99, 1344, 1345 e 1346 dello stesso foglio 15, è stata costituita sul terreno oggetto della presente vendita una servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con mezzi meccanici su una striscia della larghezza costante originaria di metri quattro, successivamente ampliata bonariamente a metri quattro e cinquanta, lungo tutto il confine sud del terreno stesso verso la proprietà OMISSIS”*. Nell'atto sono state definite chiaramente tutte le servitù e fasce di rispetto vincolanti per l'edificazione del fabbricato. Si evince che la corte Sub. 2 costituisce servitù di passaggio pedonale e carrabile a tutti gli immobili che hanno accesso intercluso dalla Via Valle Madonna;

- d) con atto del 26/05/1988 del Pubblico ufficiale ANTONIO BATTAGLIA, il Sig. OMISSIS acquisisce dalla OMISSIS il locale magazzino con corte annessa censito al Fg. 15 P.Illa 1347 Sub. 12 graffato con Sub. 13 e l'abitazione al primo piano censita al Fg. 15 P.Illa 1347 Sub. 18. La compravendita viene fatta *“con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ne forma oggetto attualmente si trova, come da parte della società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nonché tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Regolamento di Condominio che disciplina l'intero stabile di cui fa parte, depositato nei miei atti con verbale in data odierna, repertorio n. 5282 in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini [...]”*. La vendita è comprensiva altresì della proporzionale quota parte indivisa di tutti i locali, spazi ed impianti comuni dell'intero edificio. La parte acquirente prende atto che le zone di proprietà comune sono esclusivamente quelle classificate come *“beni comuni non censibili”* presso il N.C.E.U. ed ivi individuate con le particelle 1347 sub. 1, sub.



2 e sub. 3 e che in particolare non costituiscono proprietà condominiale la zona sottotetto perché annessa all'alloggio sottostante e le piccole corti antistanti i magazzini M/1 ed M/2 perché annesse ai magazzini medesimi.” Si ribadisce infine quanto già dichiarato nel precedente atto ovvero che *“una striscia di terreno relativo al fabbricato in oggetto della larghezza di ml. 10 circa, lungo tutto il confine catastale con la strada denominata Via Valle Madonna (attualmente identificata al N.C.E.U. al foglio 15 con la particella 1347 sub. 22) è stata già di fatto destinata all'allargamento della strada stessa e che il ripetuto terreno è gravato lungo tutto il confine sud e per una larghezza di ml 4,50 di una servitù di passaggio a favore dei retrostanti immobili distinti in catasto al foglio 15 con le particelle 99, 1344, 1345 e 1346.”* Nell'atto si ribadisce il gravamento di Via Valle Madonna su una porzione del terreno, si ripete il gravamento della servitù di passaggio sulla fascia inedita al confine sud, si sottolinea la titolarità privata delle corti fronteggianti Via Valle Madonna sulle quali grava il vincolo di fascia di rispetto stradale e la relativa pertinenza ai corrispondenti magazzini, si indicano chiaramente quali sono i beni comuni non censibili che costituiscono proprietà collettiva dello stabile;

- e) con atto del 16/09/2015 del Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO, il Sig. OMISSIS sottoscriveva con la Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Società Cooperativa contratto di mutuo individuando a garanzia l'immobile oggetto di perizia con iscrizione di ipoteca del valore di 400.000,00 €. L'insolvenza nei confronti di tale debito ha generato l'esecuzione immobiliare di che trattasi. Nell'atto si evince che l'immobile era gravato da precedente ipoteca *“iscritta a L'Aquila il giorno 8 Novembre 2011 al N. 24347/2091 per Euro 400.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna Società Cooperativa, a garanzia di un mutuo di Euro 200.000,00 della durata di anni 7”*. Dall'ispezione ipotecaria risulta che la stessa è stata oggetto di *Comunicazione n. 1568 del 22/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2015 ovvero Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*. Si richiama, inoltre, la clausola per cui *“in caso di trasferimento a qualsiasi titolo della titolarità di diritti reali sull'immobile oggetto dell'ipoteca di cui al presente atto, qualora il nuovo titolare del diritto di proprietà dichiari di voler accollare il mutuo residuo la cui ipoteca grava sull'immobile stesso, la Banca ha facoltà di aderire o meno a tale accollo”*;



f) con atto del 15/11/2017 del Pubblico ufficiale SCOGNAMIGLIO MARIA FRANCESCA, il Sig. OMISSIS all'interno di una più ampia compravendita, acquista dal Sig. OMISSIS l'immobile censito al Fg. 15 P.IIa 1347 sub. 18 sito al piano 1, interno 2, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 7 vani" e il Sub. 23 graffato al sub 24 sito al piano T, Cat. C/6, cl. 3, consistenza 52 mq. *"La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione dipendenza e pertinenza nonché dei proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e di tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù e limitazioni indicati nel titolo di provenienza di cui in seguito, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare."* Il richiamo a tutti i gravamenti di servitù e fasce di rispetto viene effettuato con rimando agli atti di provenienza. Si aggiunge che *"sull'immobile alienato non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento o la piena disponibilità e che non vi sono iscrizioni né trascrizioni pregiudizievoli né aventi diritto di prelazione agraria ad eccezione di:*

- *ipoteca iscritta a L'Aquila il 15 giugno 2016 al nn. 9979/1077 di euro 33.197,02 (trentatremilacentonovantasette zero due) a favore di Equitalia Centro S.p.A. con se in Firenze codice fiscale 03078981200 (ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – EQUITALIA CENTRO S.P.A. – Rep. n. 852/516 del 14 giugno 2016) gravante sulle particelle 1347 foglio 15 subb 18, 23 e 24 (ex 12 e 13) e 162 foglio 19;*
- *ipoteca volontaria, iscritta a L'Aquila in data 28 settembre 2015 ai nn. 12770/1442 di euro 400.000,00 (quattrocentomila) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna – Società Cooperativa a garanzia di mutuo in virtù di atto per notaio Vittorio Altiero di Roccaraso del 16 settembre 2015, rep. n. 50994/32014, debitamente registrato, (gravante sulla particella 1347 foglio 15 subb 18, 23 e 24 (ex 12 e 13))."*

Nell'atto vengono richiamate due ipoteche gravanti sul compendio pignorato. Da quella più consistente nasce la procedura esecutiva in calce. Quella di entità minore ha invece ingenerato uno degli interventi nella procedura dell'ADER;

g) con atto del 07/05/2021 del Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO, nell'ambito di una più ampia cessione di diritti reali a seguito di provvedimento di separazione consensuale omologato, il Sig. OMISSIS cede alla Sig.ra OMISSIS gli immobili



censiti al Fg. 5 P.Ila 1347 Sub. 18, 23 e 24. *“Nel trasferimento sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni le pertinenze, nonché le quote proporzionali sulle parti comuni dei fabbricati così come determinate dall’art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza, noti alle parti e, relativamente al fabbricato mappale 1347, dal regolamento di condominio vigente depositato, unitamente alle tabelle millesimali, negli atti del notaio Antonio Battaglia, già di L’Aquila, con atto in data 26 maggio 1988, rep. n. 52.852, registrato a L’Aquila il 15 giugno 1988 al n. 1067”*. In merito alle garanzie non vengono citate espressamente le ipoteche gravanti sul bene che indirettamente trovano riscontro nel richiamo degli atti di provenienza;

- h) con SENTENZA del 13/04/2023 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA, nell’ambito di una più ampia cessazione degli effetti civili del matrimonio, la Sig.ra OMISSIS ha ceduto al Sig. OMISSIS gli immobili censiti al Fg. 15 P.Ila 1347 Sub. 18, 23 e 24. La sentenza stabilisce che il Sig. OMISSIS”. Ne consegue che sul compendio pignorato non sono state stabilite residenze o collocamenti specifici in quanto la sentenza stabilisce solamente i periodi e non i luoghi in cui il Sig. OMISSIS.

Dalla lettura dei suddetti atti, si può sintetizzare che a carico dell’acquirente del Sub. 18, persisteranno le seguenti formalità, vincoli ed oneri:

- **le limitazioni all’uso delle parti comuni nel rispetto degli art. 1102, 1117 e 1122 C.C. e del regolamento condominiale in vigore per l’intero stabile di cui all’atto del notaio Antonio Battaglia datato 26 maggio 1988, rep. n. 52.852, registrato a L’Aquila il 15 giugno 1988 al n. 1067;**
- **relativamente alla compartecipazione sui “beni comuni non censibili”, la servitù di passaggio che grava sul Sub. 2 in favore degli immobili interclusi dalla P.Ila 1347 ovvero le attuali P.Ile 95, 1346, 1008, 2095 e 2094;**
- **la destinazione a strada comunale, ovvero la già realizzata Via Valle Madonna, del Sub. 22 per il quale l’ente non ha formalizzato alcun esproprio.**

Inoltre, il futuro acquirente potrà vantare a favore del proprio bene, quanto segue:

- **le servitù di veduta, come regolata dagli art. 905 e 907 del C.C., che le aperture esercitano sui fondi limitrofi in quanto risultano aver acquisito un diritto di**



usucapione ai sensi dell'articolo 1158 C.C. avendone esercitato il possesso continuato per oltre vent'anni. Inoltre, la loro attuale conformazione risale all'originaria costruzione dell'intero fabbricato e pertanto tutti gli immobili, anche quelli confinanti, sono stati compravenduti, seppur tacitamente, con tali diritti reali chiaramente manifesti;

- **i diritti spettanti per la compartecipazione sui “beni comuni non censibili” identificati con i sub. 1 e 2, in particolare la servitù di passaggio che vanta su di essi.**



7. RISPOSTA QUARTO QUESITO - L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Con riferimento a tutto quanto già riportato nei precedenti paragrafi, si può sostenere che all'acquirente del bene non saranno opponibili:

- **ipoteca iscritta a L'Aquila il 15 giugno 2016 al nn. 9979/1077 di euro 33.197,02 (trentatremilacentonovantasette zero due) a favore di Equitalia Centro S.p.A. in quanto l'intervento dell'ADER nella procedura esecutiva determinerà la sua estinzione a seguito del decreto di trasferimento;**
- **ipoteca volontaria, iscritta a L'Aquila in data 28 settembre 2015 ai nn. 12770/1442 di euro 400.000,00 (quattrocentomila) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pratola Peligna – Società Cooperativa in quanto la procedura esecutiva in calce nasce da atto di pignoramento in forza di tale credito e pertanto se ne determinerà l'estinzione a seguito del decreto di trasferimento;**
- **eventuali pendenze economiche nei confronti del condominio qualora quelle accertate con SENTENZA del 13/04/2023 del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA non fossero state totalmente saldate o fossero comunque aumentate.**



8. RISPOSTA SESTO QUESITO - L'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;

Gli atti di compravendita sopra riportati hanno sempre richiamato la presenza di una strada, Via Valle Madonna, che limitava l'area edificabile. La fattispecie è stata riscontrata nelle NTA del vigente PRG che al comma D dell'Art. 12 – Zone destinate alla viabilità e al parcheggio prescrivono “*distanza edifici dal ciglio stradale m. 3,00 tutto ciò fatte salve le specifiche norme di zona*” per “*strade interne con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze*”. La costruzione dell'edificio ha rispettato tali prescrizioni sia per quanto riguarda la sede stradale che la fascia di rispetto. Non sono invece stati riscontrati usi civici gravanti sul lotto.



9. RISPOSTA SETTIMO QUESITO - indicare se è possibile separare in natura il bene pignorato. Redigere quindi progetto divisionale e fornire apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote

Il compendio pignorato ha una configurazione tale che è già suddiviso in due distinti immobili con autonomia reddituale che non sono ulteriormente divisibili. Pertanto non sono stati redatti il progetto divisionale e la conseguente stima di svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote. Sono invece stati individuati due distinti Lotti di vendita ciascuno con il proprio valore di mercato. In riferimento a quello in calce, Lotto 2, La presenza di irregolarità urbanistico/edilizie non impediscono il prosieguo della procedura stessa in quanto la nullità dell'atto di trasferimento immobiliare non si applica a *“procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”* (Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001). È dunque necessario dare evidenza degli adempimenti da eseguirsi entro i 120 gg dalla notifica del decreto unitamente ai costi necessari per la sanatoria degli interventi così come indicata nel Par. 5. Questi si stimano in circa 2600,00 € comprensivi di prestazioni professionali e relativi oneri previdenziali ed IVA, sanzioni amministrative ed imposte indirette. Il più probabile valore di mercato stimato per il bene, invece, è pari a 63.519,26 € così come determinato nell'allegato “5. Relazione di stima del valore immobiliare”; al netto degli adempimenti per la regolarizzazione urbanistico/edilizia, è pari a 60.919,26 €.



10. ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione si allegano i seguenti documenti:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Rilievo geometrico;
3. Rilievo fotografico;
4. Documentazione fotografica;
5. Relazione di stima del valore immobiliare;
6. Documentazione catastale;
7. Concessione Edilizia n. 58/1986 e relativa variante
8. Certificato di abitabilità
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Compravendita notaio Raffaele De Luca 20.05.1976
11. Compravendita notaio Ferdinando Papa 15.01.1985
12. Compravendita notaio Antonio Battaglia 12.08.1986
13. Regolamento condominio notaio Antonio Battaglia 15.06.988
14. Compravendita notaio Antonio Battaglia 26.05.1988
15. Atto di mutuo Vittorio Altiero 16.09.2015
16. Compravendita notaio Maria Francesca Scognamiglio 15.11.2017
17. Cessione di diritti reali notaio Vittorio Altiero 07.05.2021
18. Ispezione ipotecaria
19. Fascicolo del Genio Civile – Parte 1
20. Fascicolo del Genio Civile – Parte 2
21. Fascicolo del Genio Civile – Parte 3
22. Fascicolo del Genio Civile – Parte 4

