

## TRIBUNALE DI SULMONA (AQ)

### PERIZA CTU

Ubicazione edificio: Via Carso 8, Pratola Peligna (AQ)  
Giudice delegato: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia  
Estremi catastali: Fg. 5, P.la 1750, Sub. 1  
Estremi del procedimento: ES. IMM. N. 69/25

Sulmona lì, 12/04/2026

L'Esperto

Arch. Valerio VITUCCI

---



## 1. PREMESSA

In data 11/11/2025 l'Avv. Irene Brolo, procuratore alle liti per conto di MAKE YOUR CRADIT S.P.A. (MY CREDIT S.P.A.), a sua volta Procuratore Speciale di NOVA SPV SRL, inviava a mezzo raccomandata A/R l'atto di precetto al Sig..... La notifica avveniva per compiuta giacenza in data 25/11/2025.

In data 09/12/2025 l'Avv. Irene Brolo dichiarava di voler sottoporre a pignoramento l'immobile censito al Catasto del Comune di Pratola Peligna al Fg. 5 P.Ila 1750 Sub. 1 sito in Via Carso 4. Il Funzionario Cesare Simone in data 29/12/2025 notificava brevi manu l'atto di pignoramento al Sig.....

In data 29/12/2025 l'Avv. Irene Brolo depositava nota di iscrizione a ruolo della procedura in calce unitamente ai seguenti atti indicati dall'Art. 557 del c.p.c.:

- Titolo esecutivo
- Precetto
- Atto di pignoramento

In data 08/01/2026 l'Avv. Irene Brolo depositava istanza di vendita del compendio.

In data 09/01/2026 l'Avv. Irene Brolo depositava nota di trascrizione del pignoramento ai sensi dell'Art. 557 del c.p.c. datata 07/01/2026.

**In data 30/01/2026 l'Avv. Irene Brolo depositava ai sensi dall'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile:**

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 07/01/2026;**
- **Visura catastale;**
- **Estratto di mappa.**

In data 04/02/2026, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare ES.IMM. N. 69/2025 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 08/02/2026, 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.....

Ad esito degli interventi terzi, l'importo della procedura esecutiva ammonta complessivamente a 69.376,86 €.

In data 22/02/2026 l'Avv. Irene Brolo depositava nota di iscrizione a ruolo della procedura 10/2026 al fine di *“procedere alla rinnovazione dell'azione esecutiva mediante nuova notificazione dell'atto di pignoramento e conseguente iscrizione a ruolo [...], al fine di assicurare la piena regolarità formale degli atti introduttivi e la massima linearità del fascicolo esecutivo”*. In data 23/03/2026 presentava, pertanto, istanza di riunione con la procedura in calce avente ad oggetto *“i medesimi beni e le medesime parti”*. L'istanza veniva accolta con atto del magistrato del 24/03/2026. Nell procedura si evince che:



- In data 20/02/2026 venivano depositati gli atti di cui all'Art. 557 del c.p.c.:
  - Titolo esecutivo, il medesimo della procedura 69/2025;
  - atto di precetto datato 11/11/2025, notificato per compiuta giacenza in data 25/11/2025. È il medesimo della procedura 69/2025;
  - richiesta di pignoramento effettuata in data 12/02/2026 e verbale di pignoramento. **Non è stata prodotta la relata di notifica;**
- l'istanza di vendita veniva depositata in data 27/02/2026;
- **la documentazione di cui all'Art. 567 del c.p.c. veniva depositata in data 27/03/2026 comprensiva di:**
  - **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 26/02/2026;**
  - **Visura catastale;**
  - **Estratto di mappa.**
- La nota di trascrizione del pignoramento ai sensi dell'Art. 557 del c.p.c. datata 26/02/2026 veniva depositata in data 27/03/2026.



## 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:
  - 13 marzo 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:
  - l'accesso documentale effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pratola Peligna non ha restituito titoli edilizi che hanno interessato l'immobile come si può desumere dalla comunicazione ricevuta in risposta all'istanza;
  - presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono stati acquisiti i seguenti documenti:
    - visura storica della U.I. censita al Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1;
    - Mod. 1 (Catasto E.U.) di Accertamento generale della proprietà immobiliare relativo alla U.I. censita al Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1;
    - Mod. 5 (Catasto E.U.) di Accertamento e classamento relativo alla U.I. censita al Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1;
    - visura catastale della partita N. 3029;
  - presso gli studi e gli archivi notarili sono stati rintracciati i seguenti atti:



- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/11/1992 - UR Sede SULMONA (AQ) Registrazione Volume 545 n. 67 registrato in data 24/09/1993 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 18036.1/1993 in atti dal 13/01/1994;
  - Atto del 19/07/1994 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 12955 - DIVISIONE Trascrizione n. 9240.1/1994 in atti dal 02/03/1995;
  - Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 42.995 – CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CREDITO FONDIARIO - Registrato a CASTEL DI SANGRO (AQ) il 27/07/2009 n. 968 Serie 1T – Iscritto a L'AQUILA (AQ) il 28/07/2009 n. 12162/1880;
  - Atto del 12/12/2014 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 50.045 – ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO - Registrato a CASTEL DI SANGRO (AQ) il 19/12/2014 n. 1092 Serie 1T – Iscritto a L'AQUILA (AQ) il 13/01/2015 n. 274/17;
- presso la conservatoria dei RRll sono state effettuate le opportune ispezioni:
- due relative al Fg. 5 P.Ila 1750 Sub. 1 con la conseguente acquisizione di 6 formalità.



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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata catastalmente con il Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1 ed è sita nel Comune di Pratola Peligna in Via Carso 8. È inserita in un edificio che ricalca il perimetro della particella su detta, ricadendo in un aggregato edilizio di fabbricati a schiera con cui confina su tre lati. Come meglio descritto nel paragrafo successivo, l'u.i.u. si sviluppa dal secondo al terzo piano dell'edificio in quanto il piano terra e quasi totalmente occupato dal Sub. 3 di altra ditta non oggetto dell'esecuzione.



*Estratto mappa catastale*

**L'immobile oggetto di perizia identificato come Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1 confina:**

- **a Nord-Ovest con la P.IIa 1751**
- **ad Ovest con la P.IIa 1749**
- **a Sud-Ovest con la P.IIa 1748**
- **ad Est con Via Carso**

- **al piano terreno con il Sub. 3 della medesima P.Ila 1750**



#### 4. RISPOSTA SECONDO QUESITO - Sommara descrizione del bene

Il bene è ricompreso in un edificio inserito all'interno di un aggregato edilizio con fabbricati a schiera. È posto nel centro del Comune di Pratola Peligna, in prossimità del Santuario della Madonna della Libera, ovvero a 200 m circa dalla piazza principale, Piazza Garibaldi. Il fabbricato è del tipo in muratura con solai in putrelle e tavelloni e tetto in legno. È stato edificato in epoca antecedente al 1942 e si presenta esternamente con diverse decorazioni e modanature (fasce marcapiano, cornici, cornicioni, balconi, ecc...) di fattezze riconducibili all'inizio del '900. Queste impreziosiscono l'unica facciata fronte strada; tuttavia lo stato di conservazione è fortemente ammalorato dal naturale deterioramento dei materiali (distacchi localizzati di intonaco, alterazioni cromatiche, ecc...) e rimaneggiamenti successivi (elementi impiantistici, interventi incongrui con lo stile complessivo della facciata, ecc...).

L'ingresso all'u.i.u. avviene dal portone con civico 8. Sul pianerottolo si apre una piccola porta che collega al Sub. 3 (di altra ditta e non oggetto di perizia) che si sviluppa sull'intero piano terra. Questa è chiusa e testimonia l'originaria conformazione dell'edificio ovvero una casa nei livelli superiori con bottega al piano inferiore, entrambe con accesso autonomo dall'esterno ma collegate internamente. Le scale conducono al piano primo: il disimpegno di ingresso distribuisce ad una cucina, un soggiorno munito di porta-finestra con balcone, un ripostiglio (parzialmente sottoscala) ed un piccolo bagno cieco dotato di lavandino e w.c. Una rampa di scale conduce al ballatoio con funzione di disimpegno del livello superiore. Da qui si può accedere ad un secondo bagno, dotato di w.c., lavandino e doccia, ed una prima camera con porta-finestra con balcone. Da questo ambiente si può accedere ad una seconda camera più piccola. Il terzo piano, accessibile tramite un'ulteriore rampa di scale, è adibito interamente a soffitta con due locali distinti. Quello più piccolo è di passaggio per accedere al terrazzo che affaccia su Via Carso.

L'immobile risulta non utilizzato da tempo nonostante sia dotato di tutte le finiture interne (pavimenti, intonaci, infissi, ecc...) ed impianti (elettrico, idrico e di scarico, del gas, di riscaldamento). La qualità delle finiture si può ritenere medio-bassa fortemente ammalorata da fenomeni di umidità/infiltrazione, nonché alterata da rimaneggiamenti operati nel tempo. Per esempio, ogni stanza presenta pavimenti differenti dalle altre oppure al piano secondo si vedono ancora i segni di infiltrazioni piovane dal soprastante

terrazzo. Gli infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetro semplice difettano di una facile e corretta chiusura.



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 che si intende essere un condominio di fatto per il rapporto di comunione con il sub. 3, facente parte del medesimo fabbricato, e per il rapporto di comunione delle murature portanti con le unità strutturali in aderenza. 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) Trattandosi di un immobile la cui costruzione è attribuibile almeno al secolo XIX, il DPR 380/2001 all'art. 9-bis comma 1-bis definisce che *“per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto [...] e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*. Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali non sono state rinvenute planimetrie catastali bensì i modelli sotto elencati che permettono di ricostruire la consistenza dell'immobile in base alla descrizione che fanno dello stesso:

- Mod. 1 (Catasto E.U.) di Accertamento generale della proprietà immobiliare relativo alla U.I. censita al Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1;
- Mod. 5 (Catasto E.U.) di Accertamento e classamento relativo alla U.I. censita al Fg. 5 P.IIa 1750 Sub. 1. Si rileva che su quest'ultimo è abbozzata una pianta a filo di ferro coincidente con le descrizioni testuali.

Dal raffronto tra i citati documenti e lo stato attuale rilevato, si può riscontrare che:

- al piano primo
  - la cucina, il soggiorno ed il ripostiglio corrispondono allo stato dichiarato nei documenti catastali;
  - il piccolo bagno è stato realizzato lì dove prima c'era una dispensa. Le opere interne hanno riguardato l'installazione degli impianti tecnologici;
  - è stata realizzata successivamente la vetrina divisoria che separa l'ingresso dalla rampa di scale;
- al piano secondo
  - la camera grande corrisponde allo stato dichiarato nei documenti catastali;
  - la camera piccola ed il bagno corrispondono al camerino e alla latrina dichiarati nei documenti catastali ma hanno subito modifiche nella distribuzione interna. Il primo ambiente è stato rimpicciolito per



ingrandire il secondo attraverso la demolizione ed il rifacimento dei tramezzi e degli impianti;

- al piano terzo
  - i due locali soffitta ed il terrazzino trovano riscontro con quanto indicato nei documenti catastali.

b) la lettura degli atti notarili non fornisce particolari elementi ulteriori. La descrizione dell'immobile in essi contenuta risulta parziale ed incomplete, molto semplificata:

- Atto del 19/07/1994 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO – *“porzione di fabbricato in Pratola Peligna, Via Carso n. 4, costituita da cucina e camera al piano primo, da un vano ed accessorio al piano secondo, a confine con la strada, proprietà .....e con proprietà.....”*. Si dichiara inoltre che *“i fabbricati oggetto del presente atto sono stati edificati anteriormente all’1 settembre 1967 e che successivamente non state realizzate modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi”*;
- Atto del 24/07/2009 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO – *“porzione di fabbricato costituita da quattro vani ed accessori ai piani primo e secondo, a confine con la strada, proprietà....., proprietà....., salvo altri”*;
- Atto del 12/12/2014 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO – *“porzione di fabbricato costituita da quattro vani ed accessori ai piani primo e secondo, a confine con la strada, proprietà ...proprietà....., salvo altri”*.

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

- I. realizzazione di un bagno in luogo della dispensa al piano primo che ha previsto l'istallazione dei vari impianti tecnologici (idrico, elettrico, di scarico);**
- II. diversa distribuzione interna del piano terra che ha previsto la realizzazione di una vetrina divisoria tra la rampa di scale e l'ingresso;**



**III. diversa distribuzione interna del piano secondo che ha previsto l'allargamento della originaria latrina a discapito del camerino. Le opere hanno riguardato la demolizione e rifacimento dei tramezzi, il rifacimento dell'impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e di scarico.**

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate ricorrendo ad un procedimento in sanatoria. Per entrambi i punti sopra indicati 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. La procedura descritta in calce prevede una sanzione pecuniaria di 1000 €. Sarà necessario effettuare anche l'aggiornamento catastale per inserimento di planimetria assente a chiusura 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).

L'immobile, data anche la sua vetustà, è sprovvisto di Certificato di Agibilità, così come di Collaudo statico e Attestato di Prestazione Energetica. In riferimento a quest'ultimo, considerate le caratteristiche dell'immobile, si può stimare una classe energetica “G”.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica si allega l'atto prodotto dal Comune di Pratola Peligna con Prot. N. 0004006 del 17/02/2026.





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. TRASCRIZIONE del 03/11/1993 - Registro Particolare 18036 Registro Generale 21455  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/545 del 24/09/1993  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. TRASCRIZIONE del 26/07/1994 - Registro Particolare 9240 Registro Generale 11587  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 12955 del 19/07/1994  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  3. ISCRIZIONE del 28/07/2009 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 12162  
Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO Repertorio 42955/25017 del 24/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 17 del 13/01/2015 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO)
  4. ISCRIZIONE del 13/06/2022 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 10940  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1844/5422 del 10/06/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  5. TRASCRIZIONE del 07/01/2026 - Registro Particolare 133 Registro Generale 144  
  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 746 del 29/12/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
  6. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 2950 Registro Generale 3502  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 104 del 19/02/2026  
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) dalla visura della partita catastale N. 3029 si rileva che l'intestazione dell'immobile risulta al....., *de cuius* di cui al successivo punto, fin dal primo impianto



meccanografico. Non è stato possibile rintracciare documenti pubblici, incidenti sui diritti reali del bene, antecedenti a quelli di seguito riportati;

- b) con denuncia di successione, trascritta in data 03/11/1993 al Registro generale n. 21455 – Registro particolare n. 18036, il Sig. ....diveniva proprietario di un mezzo dell'immobile oggetto di perizia per successione del defunto padre. La restante quota veniva ereditata dalla..... La .....rinunciava all'eredità con Verbale della Pretura di Sulmona registrato il 20/10/1993 al N. 531 S. 4. Dall'ispezione ipotecaria si può desumere che non è stata trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità, accettazione confermata con l'atto di divisione di cui al paragrafo successivo;
- c) con atto del 19/07/1994 del Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO, .....dividevano la comproprietà dei beni ereditati. In particolare al Sig. ....veniva assegnata e attribuita la piena proprietà di *“porzione di fabbricato [...] censita nel NCEU del Comune di Pratola Peligna, alla partita 3029, foglio 5, mappale 1750 sub. 1, via Carso n.4, piano 1-2-3, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, R.C.L. 405.000”*;
- d) con atto del 24/07/2009 del Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO, il Sig. ....sottoscriveva con la “Banca del Fucino – Società per azioni” contratto di mutuo pari a 60.000,00 €. A garanzia *“la parte mutuataria costituisce a favore della Banca del Fucino – che accetta – ipoteca volontaria sul seguente immobile in Comune di Pratola Peligna, Via Carso n. 4, e più precisamente: porzione di fabbricato costituita da quattro vani ed accessori ai piani primo e secondo, a confine con la strada, proprietà .....proprietà....., salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 5, mappale 1750 sub. 1, Via Carso n. 4, categoria A3, classe 2, vani 4,5, R.C. 209,17.”* L'ipoteca apposta sul bene pari a 120.000,00 € veniva trascritta in data 28/07/2009 al Registro generale n. 12162 – Registro particolare n. 1880. In merito a formalità, vincoli ed oneri, si riporta nell'atto che *“detto immobile viene ipotecato con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessori, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e, infine, con tutto quanto è o comunque possa ritenersi immobile per destinazione o sia in seguito introdotto o trasportato nell'immobile ipotecato nulla escluso e tutto ivi compreso quando anche la descrizione risultante dal presente contratto fosse incompleta”*. Non si rilevano specifiche formalità gravanti



sul bene; inoltre, la richiamata sintetica descrizione dell'immobile, non è da intendersi riduttiva del bene ma indicativa per una sommaria descrizione, estendendo l'ipoteca alla sua interezza, qualunque essa sia. Infine si fa presente che *“la parte mutuataria dichiara che detto immobile è di sua assoluta proprietà per legittima provenienza e che il medesimo è libero da oneri, pesi, vincoli di ogni genere, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.”* Tale passaggio sottolinea nuovamente la tacita accettazione della successione manchevole di trascrizione;

- e) con atto del 12/12/2014 Pubblico ufficiale ALTIERO VITTORIO il Sig. ....e la “Banca del Fucino – Società per azioni” hanno modificano le condizioni contrattuali del mutuo di cui al punto precedente. I richiami all'atto originario confermano immutate le condizioni rispetto a vincoli, oneri e formalità varie. Si evince che il debito residuo è pari a 35.879,80 €;
- f) con trascrizione del 13/06/2022 al Registro generale n. 10940 – Registro particolare n. 1020, l'Agenzia delle Entrate – Riscossione apponeva ipoteca sull'immobile oggetto di perizia per un importo pari a 54.474,64 €;
- g) con trascrizione del 07/01/2026 al Registro generale n. 144 – Registro particolare n. 133, sull'immobile veniva apposto pignoramento come da procedura esecutiva 69/2025;
- h) con trascrizione del 26/02/2026 al Registro generale n. 2950 – Registro particolare n. 3502, sull'immobile veniva apposto pignoramento come da procedura esecutiva 10/2026. Tale pignoramento duplica quello del punto precedente in quanto deriva dallo stesso titolo esecutivo e riguarda le medesime somme debitorie;
- i) con trascrizione del 28/05/2026 al Registro generale n. 10262 – Registro particolare n. 8675 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di.....  
 ..... parte dei figli di.....,  
 desumibile dall'atto di Divisione del 19/07/1994 Rep. 12955. Si può dunque ritenere ripristinata la continuità delle trascrizioni.

Dalla lettura dei suddetti atti, si può sintetizzare che:

- il bene è inserito all'interno un fabbricato in cui condivide con il Sub. 3 tutte quelle porzioni intese come parti comuni ai sensi dall'art. 1117 C.C. Eventuali interventi che in futuro l'acquirente intendesse svolgere su tali elementi, dovranno rispettare i



principi espressi dagli art. 1102 e 1122 C.C. A titolo esemplificativo, si intendono parti comuni le strutture portanti verticali ed orizzontali, le facciate e tutti gli elementi che ne definiscono gli aspetti estetici. Lo stesso discorso va esteso anche ai muri in comune con le P.Ile 1748, 1749 e 1751. **Rimarranno in capo al futuro acquirente le limitazioni su l'uso delle parti comuni nel rispetto degli art. 1102, 1117 e 1122 C.C. anche in assenza di costituzione di condominio in quanto la fattispecie è da intendersi ad ogni modo come un condominio cosiddetto "di fatto";**

- la servitù di veduta regolata dagli art. 905 e 907 del C.C. non sussiste quando tra due fondi intercorra una via pubblica. Diverso è il caso dei confini con le P.Ile 1748, 1749 e 1751. Nell'ultimo piano, il terrazzino e le finestre dei locali di sottotetto risultano aver acquisito tale diritto per usucapione ai sensi dell'articolo 1158 del C.C. essendo stato esercitato il possesso continuato per oltre vent'anni. Tanto più che il loro carattere visibile e permanente (servitù apparente) è riconducibile ad epoca antecedente al 1942. **In sintesi, il futuro acquirente potrà avvalersi del diritto di servitù di veduta, come regolata dagli art. 905 e 907 del C.C., che le aperture ed il terrazzo esercitano sui fondi limitrofi in quanto risultano aver acquisito un diritto di usucapione ai sensi dell'articolo 1158 C.C. essendo stato esercitato il possesso continuato per oltre vent'anni. Inoltre, la loro attuale conformazione risale all'originaria costruzione dell'intero fabbricato.**



**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:

- sull'immobile grava l'ipoteca volontaria del valore di 120.000,00 € trascritta in data 28/07/2009 al Registro generale n. 12162 – Registro particolare n. 1880, in favore di BANCA DEL FUCINO - SOCIETA' PER AZIONI, ovvero NOVA SPV SRL, parte creditrice che ha avviato la presente esecuzione immobiliare.

**La suddetta ipoteca 12162/1880 del 28/07/2009 non sarà opponibile al futuro acquirente in quanto, al termine della procedura avviata dalla stessa NOVA SPV SRL, se ne determinerà l'estinzione a seguito del decreto di trasferimento;**

- sull'immobile grava l'ipoteca di tipo Concessione Amministrativa/Riscossione del valore di 54.474,64 € trascritta in data 13/06/2022 al Registro generale n. 10940 – Registro particolare n. 1020, in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, soggetto intervenuto nella presente procedura.

**La suddetta ipoteca 10940/1020 del 13/06/2022 non sarà opponibile al futuro acquirente in quanto l'intervento del creditore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE nella procedura ne determinerà l'estinzione a seguito del decreto di trasferimento;**

- nell'ambito della procedura esecutiva 69/2025, sull'immobile è stato apposto il pignoramento con trascrizione 144/133 del 07/01/2026 in favore di NOVA SPV SRL. Nell'ambito della procedura esecutiva 10/2026, sull'immobile è stato apposto il pignoramento con trascrizione 3502/2950 del 26/02/2026 in favore di NOVA SPV SRL.

**I suddetti pignoramenti non saranno opponibili al futuro acquirente in quanto, al termine della procedura avvia dalla stessa NOVA SPV SRL, se ne determinerà la cancellazione a seguito del decreto di trasferimento;**

- nel pianerottolo di ingresso al piano terra è stata rilevata una porta di comunicazione con il Sub. 3, u.i.u. non oggetto della procedura e appartenente ad



altra ditta. Sebbene sia evidente come originariamente i due beni fossero comunicanti, dagli atti non risulta alcuna correlazione tra gli immobili. Inoltre, il Sub. 3 ha un accesso autonomo da Via Carso; pertanto non palesa alcuna necessità di utilizzare la porta di cui trattasi.

**Non sarà opponibile al futuro acquirente alcuna servitù di passaggio, o altra formalità, che si possa ipotizzare dalla presenza della porta sul pianerottolo di ingresso del piano terra. Tale elemento architettonico è da intendersi quale mero elemento di divisione tra due unità immobiliari indipendenti ed autonome.**





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

**Il bene oggetto di relazione di stima non è soggetto a usi civici o altri vincoli pubblicistici. Tale attestazione è stata resa dal Comune di Pratola Peligna con Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 0004006 del 17/02/2026.**



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 coincide con un'unica unità immobiliare che non risulta separabile. Pertanto non sono stati redatti il progetto divisionale e la conseguente stima di svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote. Il lotto di vendita è da intendersi unico. 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 valore di mercato stimato per il bene, invece, è pari a 30.735,78 € così come determinato nell'allegato “5. Relazione di stima del valore immobiliare”; al netto degli adempimenti per la regolarizzazione urbanistico/edilizia, è pari a 28.135,78 €.**

