

TRIBUNALE DI SULMONA
Causa Civile n.377/2025 R.G. –

+ 2 c/

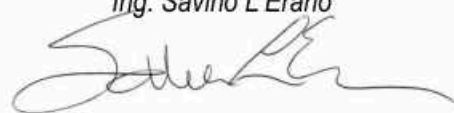
+ altri

Sulmona, 28 aprile 2026

Tribunale di Sulmona
Causa Civile n. 377/2025 R.G.
+ 2 c/ + altri)

Premesso che entro il termine disposto dal Giudice (25/04/2026) non sono pervenute osservazioni alla Relazione peritale, il sottoscritto ing. Savino L'Erario, in qualità Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, deposita la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, già rimessa alle parti a mezzo posta elettronica certificata in data 01/04/2026.

Con osservanza.

Il C.T.U.
Ing. Savino L'Erario




TRIBUNALE DI SULMONA



CAUSA CIVILE n.377/2025 R.G.

+2

c/

+ altri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici
del Tribunale di Sulmona al n.108

e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 1° aprile 2026



INDICE

	pagina
1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CAUSA	3
4. INDIVIDUAZIONE QUOTE DEI DEBITORI	5
5. INDIVIDUAZIONE DEI CONDIVIDENTI	6
6. INDIVIDUAZIONE QUOTE EREDI	14
7. FORMAZIONE LOTTI	15
Elenco allegati	17



1. PREMESSA

La S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Savino L'Erario, con studio in Sulmona alla via Papa Benedetto XV n.9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.1382, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile n. 377/2025 R.G., promossa dai signori (c.f: (c.f: (c.f.: nei confronti della sig.ra (c.f.: ed altri.

Il presente procedimento deriva dal provvedimento in data 05.06.2025 del G.E. nella E.I. 44/2024 in cui ex art. 600 cpc “[...] dispone procedersi al giudizio di divisione del bene staggito [...] Dispone che la parte più diligente proceda alla iscrizione a ruolo della causa nonché alla trascrizione del presente provvedimento a favore e contro ciascuno dei comproprietari compreso il debitore; che la parte più diligente depositi documentazione ipotecaria ovvero relazione notarile sostitutiva per il ventennio anteriore alla data odierna e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari allo scopo di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari [...]”

All'udienza del 18 dicembre 2025, la S.V.I. conferiva allo scrivente CTU l'incarico di predisporre il progetto divisionale.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento del mandato veniva concesso il termine sino al 15.04.26 per l'invio alle parti della bozza di relazione di CTU; termine alle parti sino al 25.04.2026 per rimettere al CTU le proprie osservazioni e termine sino al 06.05.2026 per depositare la relazione finale di consulenza tecnica d'ufficio. Dopo aver prestato il giuramento, lo scrivente acquisiva la documentazione relativa al procedimento. Sulla base degli elementi acquisiti in atti, ai fini dell'espletamento del mandato conferito allo scrivente CTU, il sottoscritto è in grado di rimettere alle parti il presente elaborato peritale entro i termini concessigli dal Giudice Istruttore.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

I beni oggetto di divisione risultano essere quelli oggetto di pignoramento della E.I. n. 44/2024 pendente dinanzi il Tribunale di Sulmona, promossa da (C.F.

nei confronti di (C.F.

(C.F. (C.F.

(C.F. (C.F.

nella procedura risultano intervenuti i



creditori

in proprio e in qualità di

eredi di

e

Si precisa che, dagli atti dell'avv. Alessandro Margiotta, si evince che i sigg.

in qualità di creditori intervenuti, hanno chiesto

l'estensione del pignoramento ex-lege anche alle quote degli immobili non oggetto di

espropriazione nella E.I. n. 44/2024; trattasi delle quote (5/15) in capo a

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel comune di Roccaraso (AQ) e risultano così individuati in Catasto Fabbricati:

- **appartamento:** Fg 12 part 18 sub 66, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,

superficie 40 m², rendita € 325,37; intestazione catastale: nato a

proprietà per 1000/1000;

- **appartamento:** Fg 12 part 18 sub 67, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,

superficie 27 m², rendita € 216,91; intestazione catastale: nato a

proprietà per 1000/1000;

- **villino:** Fg 12 part 2587, piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 11, superficie

totale 213 m² (totale escluse aree scoperte 198 m²), rendita € 994,18; intestazione catastale:

(CF: proprietà.



Gli stessi sono stati stimati dallo scrivente CTU nell'Elaborato Peritale di Stima depositato in data 7 febbraio 2025 nella E.I. 44/2024.

I valori degli immobili, al netto delle riduzioni dovute alla procedura esecutiva, sono i seguenti:

Immobili in Roccaraso Fg. 12 Località Aremogna				
particella	destinazione	valore immobile €	riduzione in ambito di proced.esec. €	valore immobile a base d'asta €
part. 18 sub 66	appartamento	76.000,00	-11.400,00	64.600,00
part. 18 sub 67	appartamento	51.300,00	- 7.695,00	43.605,00
part. 2587	villino	421.600,00	- 84.320,00	337.280,00
Valore TOTALE immobili a base d'asta				445.485,00

4. INDIVIDUAZIONE QUOTE DEI DEBITORI

Dalla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 29.10.2024 (già in atti della procedura), a firma del dott. Piersergio Panella, Notaio in Cepagatti (PE), si rileva che gli immobili sono pervenuti ai signori (C.F. per la quota di 5/15 (cinque quindicesimi) e



e

per la quota di 2/15 (due quindicesimi)**ciascuno**, in forza della successione in morte del sig.

o

giusta denuncia di successione registrata a Chieti il giorno 11 giugno 2003 al n. 25/903/3 e

trascritta a L'Aquila il giorno 8 novembre 2016 al n. 18181 R.G. e 14472 R.P. Al sig.

o

detti beni sono pervenuti per legittimi titoli ante ventennio.

Il valore della quota spettante ad ognuno degli eredi/debitori è il seguente:

erede	quota	valore quota
	5/15	€ 148.495,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00

TOTALE valore quote

1/1**€ 445.485,00****5. INDIVIDUAZIONE DEI CONDIVIDENTI**

Dagli atti della procedura esecutiva si evince che i sigg.

-

e

sono creditori nei

confronti dei debitori

e

della somma di euro 171.655,94 per sorte capitale, oltre

interessi legali, compensi, esborsi, spese generali, iva e c.p.a.;

con **ISCRIZIONE del 13/08/2018 - R.P. 1220 R.G. 13089 - CORTE D'APPELLO**

Repertorio 213 del 03/02/2016 - **IPOTECA GIUDIZIALE**, sugli immobili, derivante da

SENTENZA DI CONDANNA contro _____ per la quota di 5/15 (cinque

quindicesimi) e

_____ e _____ per la quota di 2/15

(due quindicesimi) ciascuno ed a favore di _____ nato a

c.f. _____ nato _____ c.f. _____

_____ nato a _____ c.f. _____

e _____ nata a _____ c.f. _____

- _____ è creditore nei confronti dei debitori

e

della somma di euro 1.390.000,00 per sorte capitale, oltre interessi legali,

compensi, esborsi, spese generali, iva e c.p.a.; è creditore nei confronti del debitore

della somma di euro 250.000,00 per sorte capitale, oltre interessi

legali, compensi, esborsi, spese generali, iva e c.p.a.;

con **ISCRIZIONE del 20/04/2023 - R.P. 463 R.G. 7762 - TRIBUNALE DI CHIETI -**



TRIBUNALE DI SULMONA
Causa civile n.377/2025 R.G. –

+2 c/

+ altri

SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 86/2023 del 20/03/2023 - **IPOTECA**

GIUDIZIALE, sugli immobili, derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro

e

per quota di 2/15 (due quindicesimi) ciascuno ed a favore di

nato a

c.f.

ISCRIZIONE del 24/08/2023 - R.P. 1068 R.G. 15832 - TRIBUNALE DI CHIETI -

SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 229/2023 del 01/08/2023 - **IPOTECA**

GIUDIZIALE, sugli immobili, derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro

per quota di 2/15 (due quindicesimi) ed a favore di

nato a

c.f.

Per cui, i creditori iscritti risultano essere:

- (CF: creditore dei debitori nella E.I.
- (C.F. creditore dei debitori nella E.I.
- (C.F. creditore dei debitori nella E.I.
- (C.F. creditore dei debitori nella E.I.



Dalla documentazione prodotta in atti dall'avv. Alessandro Margiotta si rileva che gli

eredi della sig.ra

risultano essere:

- | | | |
|-----|-------|------------------|
| 1) | (C.F. | erede di |
| 2) | (C.F. | erede di |
| 3) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 4) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 5) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 6) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 7) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 8) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 9) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 10) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 11) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 12) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 13) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 14) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 15) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 16) | (C.F. | rinuncia eredità |



- | | | |
|-----|-------|------------------|
| 17) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 18) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 19) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 20) | (C.F. | rinuncia eredità |
| 21) | (C.F. | rinuncia eredità |

Per alcuni degli eredi in elenco risulta depositata in atti, dall'avv. Alessandro Margiotta, la rinuncia all'eredità relitta da

Risulta, altresì, che anche la figlia ha rinunciato alla quota relitta dalla
madre

Lo scrivente CTU precisa che il nominativo di ciascuno dei comproprietari e degli eventi causa è stato dedotto esclusivamente dalla documentazione prodotta in atti dall'avv. Alessandro Margiotta, avendo il Giudice così disposto “[...] *la parte più diligente depositi documentazione [...] sul nominativo di ciascuno dei comproprietari allo scopo di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari [...]*”

Di seguito si riporta il documento dal quale si evince il nominativo di coloro che hanno rinunciato all'eredità relitta da



6. INDIVIDUAZIONE QUOTE EREDI

Sulla base della documentazione prodotta in atti dall'avv. Alessandro Margiotta, a seguito della rinuncia all'eredità relitta da _____ degli eredi sopra citati, deriva che i sigg.

- _____ (C.F. _____)

- _____ (C.F. _____)

risultano essere eredi, per la quota di spettanza, di

Di seguito la tabella riassuntiva con il valore totale delle quote dei cespiti in Roccaraso

erede	quota	valore quota
	5/15	€ 148.495,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00
	2/15	€ 59.398,00

TOTALE valore quote	1/1	€ 445.485,00
---------------------	------------	---------------------

da cui deriva che le quote di spettanza ai sigg. _____ e _____

eredi della sig.ra _____ relative agli immobili in Roccaraso così come

individuati in relazione, sono le seguenti:



erede	quota	erede	quota	valore quota
	5/15			
	→		5/30	€ 74.247,50
	→		5/30	€ 74.247,50
	2/15		4/30	€ 59.398,00
	2/15		4/30	€ 59.398,00
	2/15		4/30	€ 59.398,00
	2/15		4/30	€ 59.398,00
	2/15		4/30	€ 59.398,00
TOTALE valore quote	1/1		1/1	€ 445.485,00

7. FORMAZIONE LOTTI

Al fine della formazione dei Lotti, si ritiene che i 3 beni immobili in Roccaraso, così come individuati in relazione, non possano essere ulteriormente frazionati in unità immobiliari di minore estensione funzionalmente autonome.

Per quanto esposto, possono essere formati n.3 Lotti ognuno relativo ad una unità immobiliare.

	Immobili in Roccaraso Fg. 12 <i>Località Aremogna</i>		
	<i>particella</i>	<i>destinazione</i>	valore immobile a base d'asta €
LOTTO N.1	part. 18 sub 66	appartamento	64.600,00
LOTTO N.2	part. 18 sub 67	appartamento	43.605,00
LOTTO N.3	part. 2587	villino	337.280,00



Sulla base del valore dei Lotti, può essere formulata la presente ipotesi divisionale
relativa alle quote dei sigg. e

LOTTO	valore lotto euro	conguaglio euro	valore quota euro	attribuzione
1	+ 64.600,00	+ 9.647,50	+ 74.247,50	----
2	+ 43.605,00	+ 30.642,50	+ 74.247,50	----

In riferimento alle assegnazioni dei lotti, lo scrivente rimette all'Onorevole Magistrato la
decisione in merito all'attribuzione degli immobili individuati nel progetto.

Lo scrivente CTU rimane a disposizione per l'eventuale integrazione del presente
elaborato e l'elaborazione di ulteriori progetti di divisione, qualora le parti ritengano di dover
addurre ulteriori elementi conoscitivi.



Nel rassegnare la presente relazione di C.T.U., che si compone di n.17 pagine e di n.5 allegati, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Sulmona, 1° aprile 2026



Elenco allegati

num. oggetto

- 1 Certificazione Notarile
- 2 Atto di rinuncia eredità
- 3 Relata di notifica eredi
- 4 Visure catastali immobili
- 5 Planimetrie catastali immobili



TRIBUNALE DI SULMONA
Causa civile n.377/2025 R.G. –

+2 c/

+ altri

ALLEGATO N. 1 - Certificazione Notarile



TRIBUNALE DI SULMONA
Causa civile n.377/2025 R.G. –

+2 c/

+ altri

ALLEGATO N. 4 - Visure catastali immobili





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:44:26
Numero Pratica: T210249/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2024

Dati identificativi: Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

Partita: **709**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 325,37**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

Indirizzo: VIA AREMOGNA n. 51 Piano 5

Dati di superficie: Totale: **40 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **40 m²**

> Intestati catastali

> 1. ; Nato A

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:44:26
Numero Pratica: T210249/2024
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 02/02/2023

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

VIA AREMOGNA Piano 5

Partita: **709**

dal 02/02/2023

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2023
Pratica n. AQ0009198 in atti dal 02/02/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9198.1/2023)

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

VIA AREMOGNA n. 51 Piano 5

Partita: **709**

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

Rendita: **Lire 432**

Categoria **A/3^{ej}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **709**

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

Rendita: **Euro 325,37**

Rendita: **Lire 630.000**

Categoria **A/3^{ej}**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **709**

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/03/1969, prot. n. 894

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **66**

Totale: **40 m²**

Totale escluse aree scoperte : **40 m²**





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:44:26
Numero Pratica: T210249/2024
Pag: 3 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROCCARASO (H434)(AQ) Foglio 12 Particella 18 Sub. 66

> 1. ; Nato A 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:45:06
Numero Pratica: T210703/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2024

Dati identificativi: Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

Partita: **709**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 216,91**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

Indirizzo: VIA AREMOGNA n. 51 Piano 5

Dati di superficie: Totale: **27 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **27 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. ; Nato A

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:45:06
Numero Pratica: T210703/2024
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 02/02/2023

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

VIA AREMOGNA Piano 5

Partita: **709**

dal 02/02/2023

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2023
Pratica n. AQ0009201 in atti dal 02/02/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9201.1/2023)

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

VIA AREMOGNA n. 51 Piano 5

Partita: **709**

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

Rendita: **Lire 288**

Categoria **A/3^{ej}**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **709**

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

Rendita: **Euro 216,91**

Rendita: **Lire 420.000**

Categoria **A/3^{ej}**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **709**

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/03/1969, prot. n. 894

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **18** Subalterno **67**

Totale: **27 m²**

Totale escluse aree scoperte : **27 m²**





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:45:06
Numero Pratica: T210703/2024
Pag: 3 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROCCARASO (H434)(AQ) Foglio 12 Particella 18 Sub. 67

> 1. ; Nato A 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:43:22
Numero Pratica: T209497/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2024

Dati identificativi: Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

Classamento:

Rendita: **Euro 994,18**

Categoria **A/7^a**, Classe **2**, Consistenza **11 vani**

Foglio **12** Particella **2587**

Indirizzo: VIA AREMOGNA Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **213 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **198 m²**

> Intestati catastali

> 1. (CF

nato a

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

dall'impianto al 10/09/2013

Immobile predecessore

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **26**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 10/09/2013

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

Variazione del 10/09/2013 Pratica n. AQ0147794 in atti dal 10/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31321.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 12 pla 26 sub per allineamento mappe





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:43:22
Numero Pratica: T209497/2024
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 10/09/2013

Immobile predecessore

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **26**

VIA AREMOGNA Piano T - 1 - 2

Partita: **1065**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 10/09/2013

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

VIA AREMOGNA Piano T - 1 - 2

Variazione del 10/09/2013 Pratica n. AQ0147794 in atti dal 10/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31321.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 12 pla 26 sub per allineamento mappe

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **26**

Rendita: **Lire 1.980**

Categoria **A/7^{ej}**, Classe **2**, Consistenza **11,0 vani**

Partita: **1065**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 10/09/2013

Immobile predecessore

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **26**

Rendita: **Euro 994,18**

Rendita: **Lire 1.925.000**

Categoria **A/7^{ej}**, Classe **2**, Consistenza **11,0 vani**

Partita: **1065**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 10/09/2013

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

Rendita: **Euro 994,18**

Categoria **A/7^{ej}**, Classe **2**, Consistenza **11,0 vani**

Variazione del 10/09/2013 Pratica n. AQ0147794 in atti dal 10/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31321.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 12 pla 26 sub per allineamento mappe





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:43:22
Numero Pratica: T209497/2024
Pag: 3 - Segue

> Dati di superficie

📅 dal 15/12/2015

Immobile attuale

Comune di **ROCCARASO (H434) (AQ)**

Foglio **12** Particella **2587**

Totale: **213 m²**

Totale escluse aree scoperte : **198 m²**

VARIAZIONE del 15/12/2015 Pratica n. AQ0171954 in atti dal 15/12/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35212.1/2015) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/02/1972, prot. n. 39

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.39/1972

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROCCARASO (H434)(AQ) Foglio 12 Particella 26

> 1.
(CF

nato a

📅 dall'impianto al 24/12/1983 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

> 1. **VILLE DELLA MOLETTA SRL**
(CF 03356760581)^{d)}
sede in ROMA (RM)

📅 dal 24/12/1983 al 23/06/1994
(deriva dall'atto 2)

> (CF
nato a

📅 dal 23/06/1994 al 10/09/2013
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 24/12/1983 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10375 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1A n. 5595 registrato in data 12/01/1984 - Voltura n. 13/1985 in

3. Atto del 23/06/1994 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15134 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 08/07/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7474.1/1994 in atti dal 04/08/1998

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROCCARASO (H434)(AQ) Foglio 12 Particella 2587

> 1.
(CF
nato a

📅 dal 10/09/2013
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. del 10/09/2013 Pratica n. AQ0147794 in atti dal 10/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31321.1/2013)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





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

Data: 17/10/2024
Ora: 12:43:22
Numero Pratica: T209497/2024
Pag: 4 - Fine

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



TRIBUNALE DI SULMONA
Causa civile n.377/2025 R.G. –

+2 c/

+ altri

ALLEGATO N. 5 - Schede catastali immobili





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

Ist. n. 7 dep. 28/04/2026

Vis. tel



Comune: (AQ) ROCCARASO
Foglio: 12 All: A

Scala originale: 1:2000 14-Gen-2025 12:10:50
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T186321/2025

14-Sep-2025 12:10:50

E=48900

1 Particle: 18

Firmato Da: L'ERARIO SAVINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 387b5dd9734c28b0fc07edf1657e3e2

MOD. 1 ARD
F. cat. N. 1 - 103



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1968, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROCCARASO

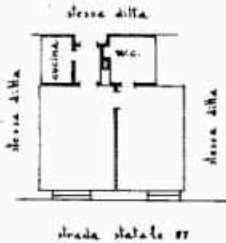
Via AREMOGNA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA

66

5° piano



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. N°

Compilata dal GEOM. ARDUINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GABRIELE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CHIETI

PROG.

DATA

Ultima planimetria in atti



MOD. LARIO
F. Cat. A. T. 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 637)

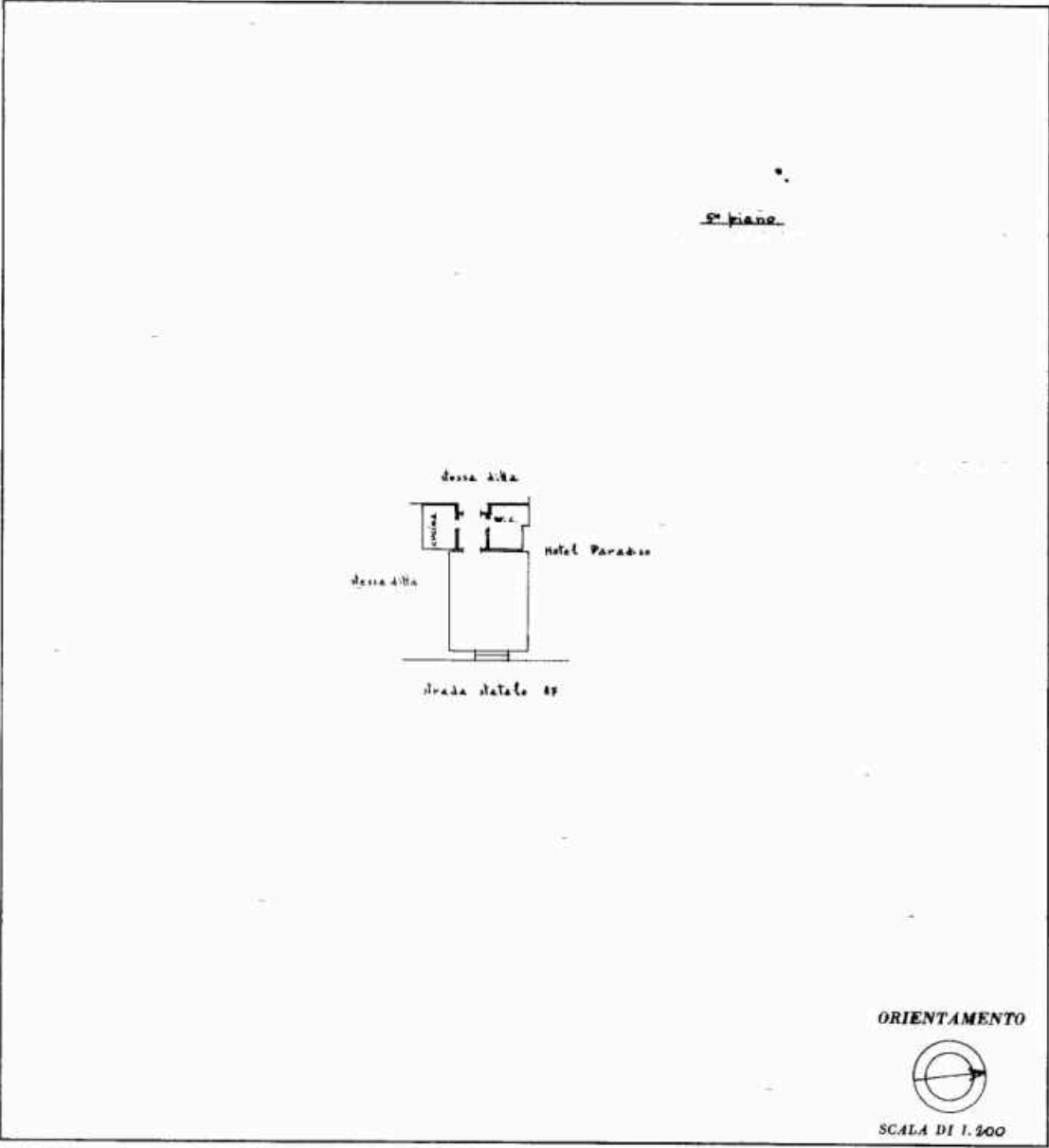
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROCCARASO

Via ABEMOGNA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA

67



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT	

Compilata dal GEOM. [redacted]
(Titolo, nome)
GABRIELE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CHIETI
DATA
Firma:

Ultima planimetria in atti





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

Ist. n. 7 dep. 28/04/2026



Comune: (AQ) ROCCARASO
Foglio: 12 All: A

Scala originale: 1:2000 20-Gen-2025 17:37:35
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T420761/2025

20-Jan-2025 17:37:35

Ais. lei

1 Particella: 2587

E=48600

Firmato Da: L'ERARIO SAVINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 387b5dd9734c28b01c07ed11657e3e2



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/10/2024 - Comune di ROCCARASO (H434) - < Foglio 12 - Particella 2587 - Subalterno >

TRIBUNALE DI SULMONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.44/2024 R.E.

promossa da:

c/

altri

Giudice: dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario: *Avv. Paolo Sambenedetto*

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.07

e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 7 febbraio 2025



I N D I C E		pagina
I	PREMESSA	2
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	5
1.1.	Identificativi catastali	
2.	DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.	FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
4.	PROVENIENZA VENTENNALE	22
5.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	23
5.1.	Disciplina urbanistica e verifica demaniale	
5.2.	Conformità urbanistico-edilizia e catastale	
5.3.	Giudizio sulla divisibilità dei beni	
6.	ALTRE INFORMAZIONI	30
6.1.	Qualificazione energetica delle unità immobiliari	
7.	VALUTAZIONE DEI LOTTI	32
7.1.	Criterio di stima	
7.2.	Fonti di informazione e valori unitari di stima	
7.3.	Stima delle unità immobiliari	
7.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	
7.5.	Prezzo base d'asta degli immobili	
7.6.	Formazione dei lotti di vendita	
8.	DATI DI RIEPILOGO PER ORDINANZA DI VENDITA	39
8.1.	Lotto n.1	
8.2.	Lotto n.2	
8.3.	Lotto n.3	
	Elenco allegati	45



PREMESSA

Il dott. Luca Pelliccia, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.44/2024,
promossa da _____ nei confronti di _____

con

provvedimento del 15 ottobre 2024 nominava:

- il sottoscritto ing. Savino L'Erario -con studio in Sulmona (AQ) alla via Papa Benedetto XV n. 9
ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.1382-, quale Consulente
Tecnico d'Ufficio;
- l'avv. Paolo Sambenedetto, quale Custode giudiziario.

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 15.10.2024, ha conseguito
formale incarico di redigere una relazione di stima sulle unità immobiliari oggetto del
procedimento, come meglio di seguito identificate.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti la
prima udienza stabilita per la presente procedura esecutiva al 27.03.2025.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 03.12.2024 (cfr. allegato n.1 – *Verbali
delle operazioni peritali*); in quella data presso i luoghi sono convenuti, oltre allo scrivente CTU, i



signori:

- avv. Ugo Gaudiosi per delega del Custode giudiziario.

Per quanto concerne le unità immobiliari (particella 18 subb. 66 e 67) site nell'Hotel Paradiso Aremogna, l'accesso è stato garantito dal delegato dal custode giudiziario e alla presenza dello stesso lo scrivente provvedeva all'effettuazione del rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi.

Per quanto concerne l'unità immobiliare villino (particella 2587) in località Aremogna, l'accesso è stato garantito dal delegato dal custode giudiziario; si precisa che è stato possibile accedere solamente esternamente all'immobile. Il piano terra della villa si presentava con il portoncino divolto e la finestra posteriore danneggiata, l'accesso all'interno era impedito dal mobilio presente, anche esso danneggiato, e posto a sbarrare l'ingresso. Il piano superiore del villino si presentava chiuso e non accessibile.

Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 31.01.2025 (cfr. allegato n.1 – *Verbali delle operazioni peritali*) per consentire gli ulteriori rilievi; in quella data presso i luoghi sono convenuti, oltre allo scrivente CTU, i signori:

- avv. Ugo Gaudiosi per delega del Custode giudiziario;

- sig. Luigi La Gatta (fabbro, ausiliario del delegato).

L'avv. Gaudiosi, in qualità di delegato del Custode Giudiziario, permetteva l'ingresso



all'unità immobiliare villino (particella 2587) in località Aremogna, che nel precedente sopralluogo risultava non accessibile ai piani superiori. Lo scrivente provvedeva ad effettuare il rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi.

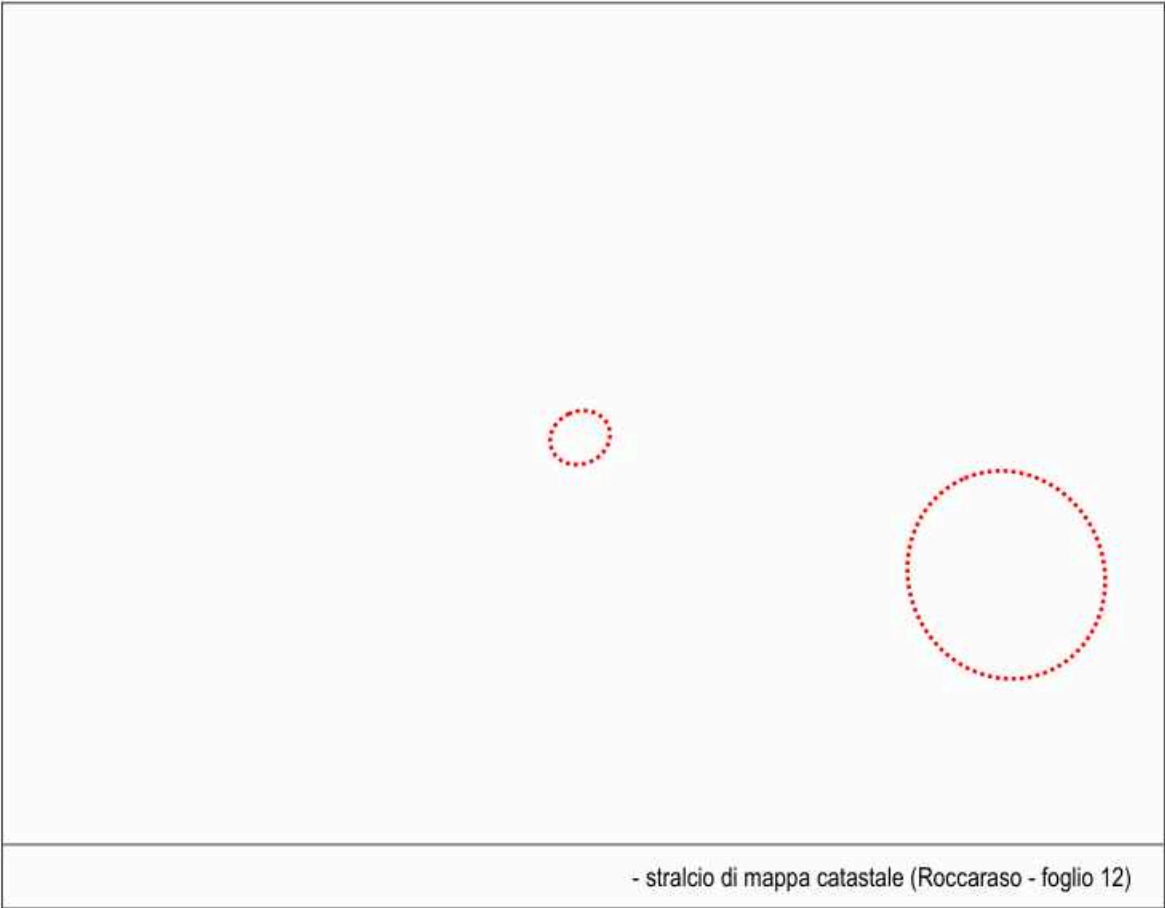
In giorni successivi, lo scrivente proseguiva gli accertamenti richiesti sugli immobili, provvedendo a richiedere ed a raccogliere le informazioni necessarie presso gli uffici competenti: ufficio tecnico Comune di Roccaraso, Agenzia delle Entrate-Catasto.

* * * * *



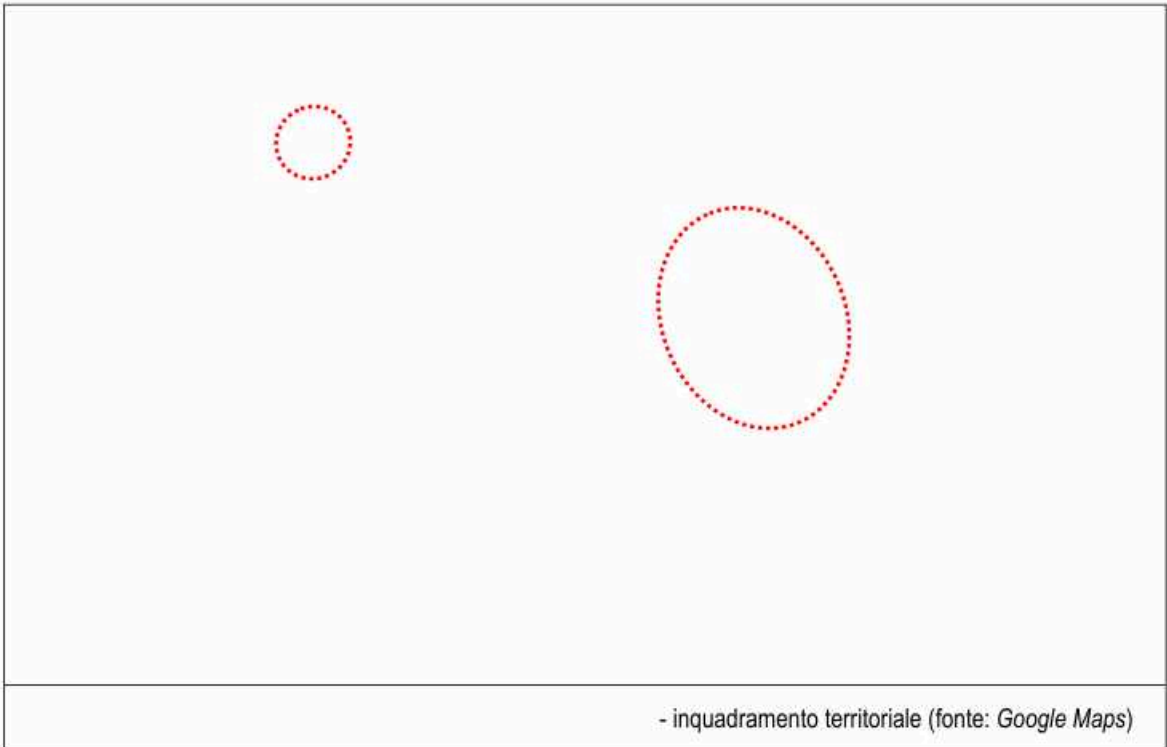
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto del procedimento sono costituiti da due unità immobiliari destinate ad appartamenti all'interno del complesso edilizio denominato Condominio/Hotel Paradiso in località Aremogna ed un'unità immobiliare destinata a villino, anch'essa ubicata in località Aremogna; i beni sono tutti censiti al Foglio 12 del Catasto fabbricati nel Comune di Roccaraso.



Di seguito un inquadramento territoriale dei beni tratto da Google Maps.





Gli appartamenti sono posti al Piano 5 del fabbricato denominato Condominio/Hotel

Paradiso in Via Aremogna.



Il villino, costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, è posto anch'esso in Via
Aremogna, l'accesso avviene attraverso una stradina comune con l'adiacente part.2588.



1.1. Identificativi catastali

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel comune di Roccaraso (AQ) e
risultano così individuati in Catasto Fabbricati:

- **appartamento:** Fg 12 part 18 sub 66, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,
superficie 40 m², rendita € 325,37; intestazione catastale: nato a
proprietà per 1000/1000;
- **appartamento:** Fg 12 part 18 sub 67, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,
superficie 27 m², rendita € 216,91; intestazione catastale: nato a
proprietà per 1000/1000;



dal quale si accede agli appartamenti delle diverse proprietà.

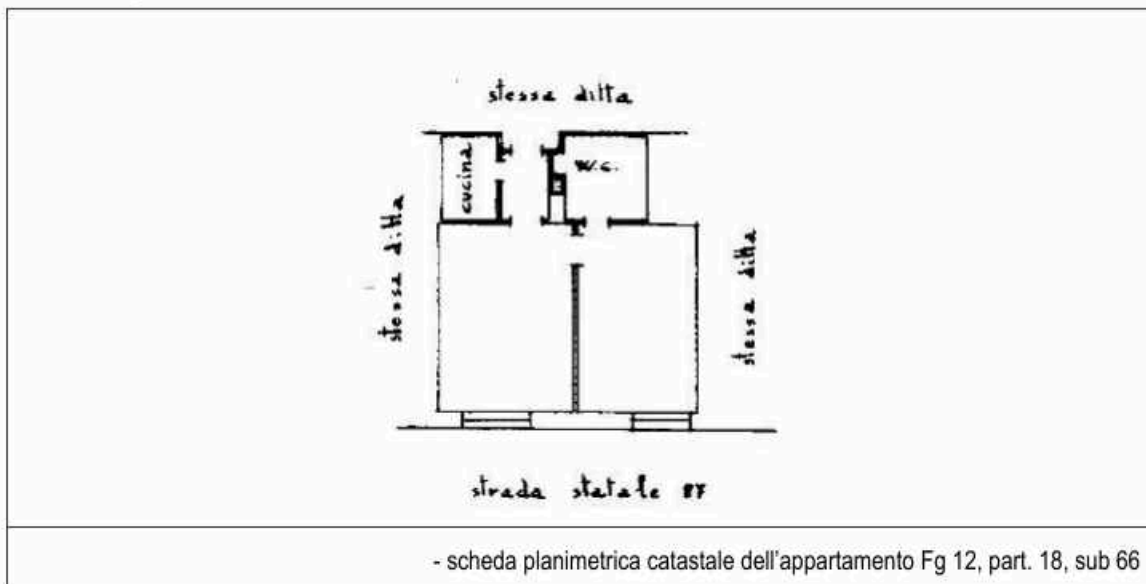
e servizi comuni condominiali

Il condominio/hotel è dotato di aree e spazi comuni tipici del "residence" di montagna tra cui: ingresso, hall portineria, deposito sci, ampio salone con ristorante, sala riunioni, piazzale esterno con parcheggio.

Descrizione dell'unità immobiliare

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione, sito in Roccaraso (AQ) in Via Aremogna, posta al piano 5 del Condominio/Hotel Paradiso Aremogna.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto e bagno.



L'appartamento si apre con un disimpegno, subito a destra un piccolo cucinino,



proseguendo il corridoio si arriva alla zona giorno, costituita da un unico ambiente soggiorno/pranzo dotato finestra con vista panoramica; dal soggiorno si accede alla camera da letto matrimoniale dotata di finestra e quindi al bagno dotato di vasca.

Caratteristiche dimensionali catastali: superficie appartamento 40 m²; altezza interna m 2,60.

Coerenze

L'appartamento confina ad ovest con corridoio condominiale, a nord con appartamento sub 67 (stessa proprietà), ad est con distacco su parcheggio esterno, a sud con appartamento sub 65 (diversa proprietà).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è caratterizzata da una buona esposizione e gode di un ottimo panorama; di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche

	<i>componente edilizia</i>	<i>tipologia</i>	<i>materiale</i>	<i>condizioni</i>
	infissi esterni			
	portoncino d'ingresso	anta a battente	legno	sufficiente
	finestre			
	<i>telaio</i>	anta a battente	alluminio	sufficiente
	<i>elemento oscurante</i>	anta esterna (scurello)	legno	sufficiente
	infissi interni			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	sufficiente
	<i>specchiatura</i>	unica	legno	sufficiente
	pavimentazione interna			
	<i>soggiorno - camera</i>	moquette		sufficiente
	<i>cucina - bagno</i>	mattonelle	ceramica	sufficiente



	rivestimenti interni			
	<i>bagno</i>	piastrelle	ceramica	sufficiente (si rilevano sul soffitto parziali distacchi di intonaco)
	<i>soggiorno</i>	intonaco	cemento	sufficiente
	<i>cucina</i>	piastrelle	ceramica	sufficiente
	<i>camera</i>	intonaco	cemento	sufficiente
	IMPIANTI			
	termico	centralizzato		
	<i>corpi scaldanti</i>	radiatori		sufficiente
	elettrico			
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	---	---
	<i>conformità</i>	---	---	non conforme
	idrico			
	<i>adduzione</i>	da rete	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	---	---
	<i>apparecchi sanitari</i>	standard	vetrochina	sufficiente

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente, si precisa che i giudizi derivano da un rilievo visivo e non sono stati oggetto di apposite indagini o ispezioni; pertanto, non costituiscono attestazione di conformità ai vigenti requisiti minimi di legge o di funzionalità.

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dei beni si rimanda all'allegato (documentazione fotografica).

Stato di possesso

Per lo stato di possesso si rimanda alla relazione del custode giudiziario.



U.I.2) - APPARTAMENTO Fg.12 part.18 sub. 67

Caratteristiche della zona

La zona entro cui ricade l'immobile è di tipo turistico-ricettiva, con tutti i servizi di urbanizzazione, è sita fuori dal centro abitato, in località *Aremogna* ed è raggiungibile dalla Strada Statale n.437, di collegamento tra Roccaraso e gli impianti sciistici dell'Aremogna.

Tipo edilizio

Il manufatto edilizio, costruito negli anni '70, presenta membrature costituite da telai in cemento armato con un corpo di fabbrica a pianta articolata e coperture a doppia falda.

Il Condominio/Hotel si articola in un grande corpo di fabbrica costituito da più piani fuori terra, serviti da scala e ascensori, ogni singolo piano è caratterizzato da lungo corridoio comune dal quale si accede agli appartamenti delle diverse proprietà.

e servizi comuni condominiali

Il condominio/hotel è dotato di aree e spazi comuni tipici del "residence" di montagna tra cui: ingresso, hall portineria, deposito sci, ampio salone con ristorante, sala riunioni, piazzale esterno con parcheggio.

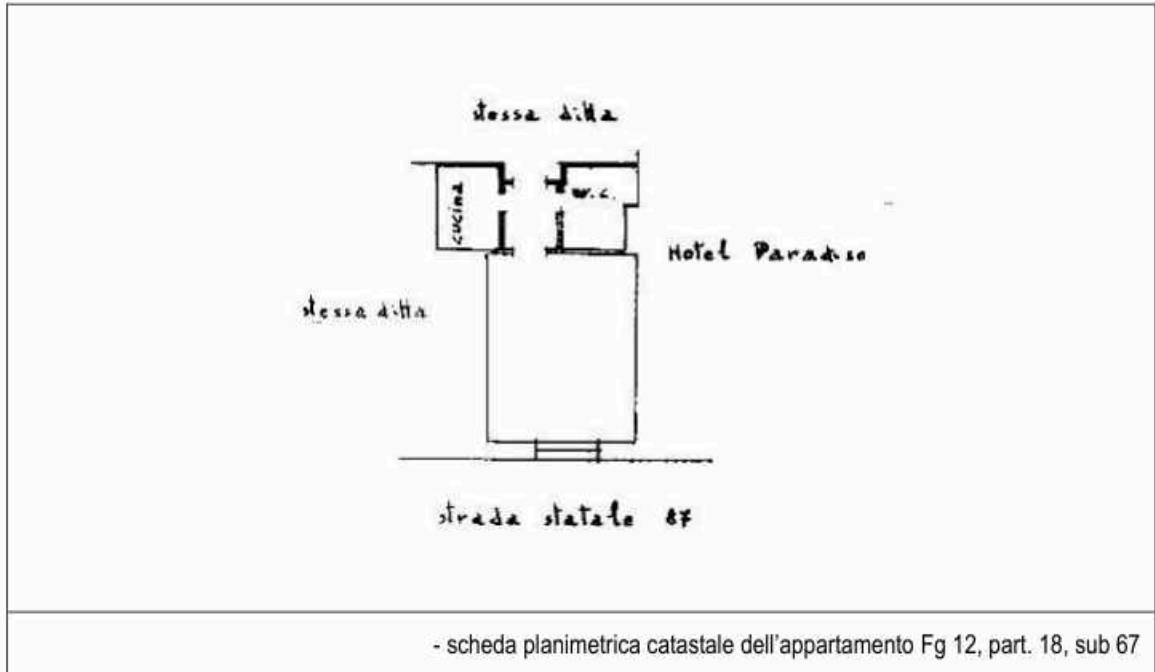
Descrizione dell'unità immobiliare

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione, sito in Roccaraso (AQ) in Via Aremogna,



posta al piano 5 del Condominio/Hotel Paradiso Aremogna.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo-letto, cucina e bagno.



L'appartamento si apre con un disimpegno, subito a destra un piccolo cucinino e subito a sinistra un bagno, proseguendo il corridoio si arriva in un unico ambiente, soggiorno/pranzo dotato di finestra con vista panoramica.

Caratteristiche dimensionali catastali: superficie appartamento 27 m²; altezza interna m 2,60.

Coerenze

L'appartamento confina ad ovest con corridoio condominiale, a nord con appartamento sub 68 (diversa proprietà), ad est con distacco su parcheggio esterno, a sud con appartamento sub



66 (stessa proprietà).

Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è caratterizzata da una buona esposizione e gode di un ottimo panorama; di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche

	<i>componente edilizia</i>	<i>tipologia</i>	<i>materiale</i>	<i>condizioni</i>
	infissi esterni			
	portoncino d'ingresso	anta a battente	legno	sufficiente
	finestre			
	<i>telaio</i>	anta a battente	alluminio	sufficiente
	<i>elemento oscurante</i>	anta esterna (scurelto)	legno	sufficiente
	infissi interni			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	sufficiente
	<i>specchiatura</i>	unica	legno	sufficiente
	pavimentazione interna			
	<i>soggiorno</i>	moquettes		sufficiente
	<i>cucina - bagno</i>	mattonelle	ceramica	sufficiente
	rivestimenti interni			
	<i>bagno</i>	piastrelle	ceramica	sufficiente (si rilevano sul soffitto parziali distacchi di intonaco)
	<i>soggiorno</i>	intonaco	cemento	sufficiente
	<i>cucina</i>	piastrelle	ceramica	sufficiente
	IMPIANTI			
	termico	centralizzato		
	<i>corpi scaldanti</i>	radiatori		sufficiente
	elettrico			
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	---	---
	<i>conformità</i>	---	---	non conforme
	idrico			
	<i>adduzione</i>	da rete	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	---	---
	<i>apparecchi sanitari</i>	standard	vetrochina	sufficiente



Lo stato di manutenzione generale è sufficiente, si precisa che i giudizi derivano da un rilievo visivo e non sono stati oggetto di apposite indagini o ispezioni; pertanto, non costituiscono attestazione di conformità ai vigenti requisiti minimi di legge o di funzionalità.

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dei beni si rimanda all'allegato (*documentazione fotografica*).

Stato di possesso

Per lo stato di possesso si rimanda alla relazione del custode giudiziario.

U.I.3) - VILLINO Fg.12 part.2587

Caratteristiche della zona

La zona entro cui ricade l'immobile è di tipo turistico-ricettiva, con tutti i servizi di urbanizzazione, è sita fuori dal centro abitato, in località *Aremogna* ed è raggiungibile dalla Strada Statale n.437, di collegamento tra Roccaraso e gli impianti sciistici dell'Aremogna.

Tipo edilizio

Il villino, costruito all'inizio degli anni '70, presenta membrature costituite da telai in cemento armato con un corpo di fabbrica a pianta rettangolare e copertura piramidale a 4 falde.

Il villino si articola su tre piani fuori terra, serviti da scala interna (tra primo e secondo



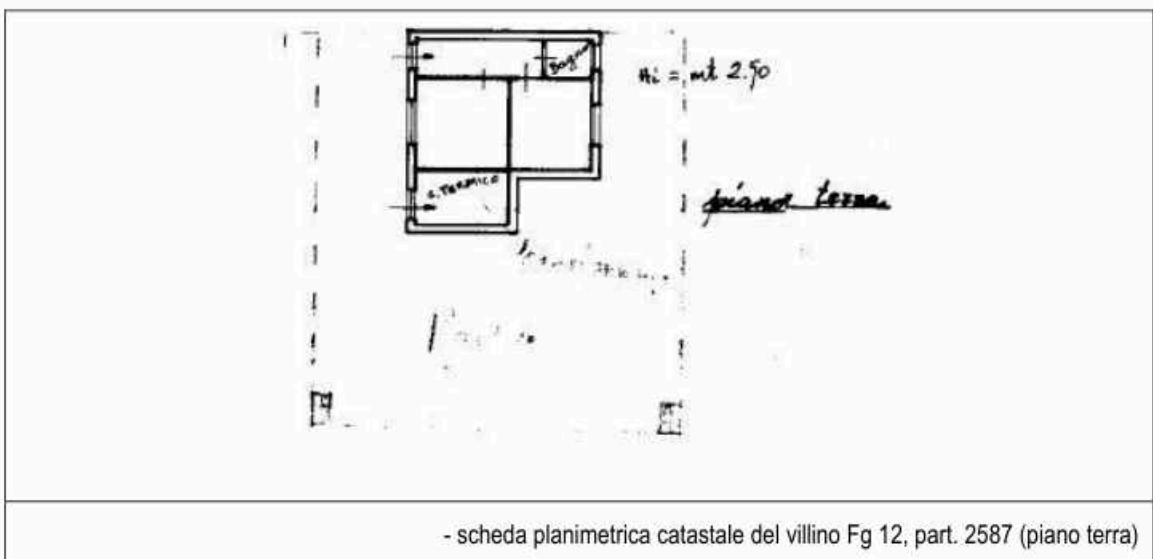
piano) e da scala esterna (tra piano e primo).

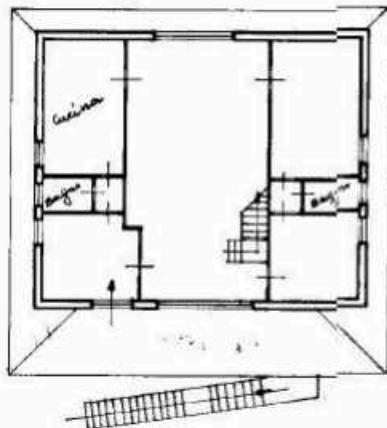
e servizi comuni

Il villino risulta dotato di corte esclusiva recintata, vi si accede attraverso una stradina privata, in comune con la proprietà in adiacenza part. 2588.

Descrizione dell'unità immobiliare

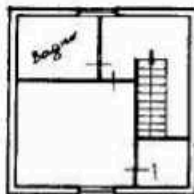
Il villino ad uso abitativo, sito in Roccaraso (AQ) in Via Aremogna, è posto in prossimità degli impianti sciistici di risalita dell'Aremogna e risulta confinante con zona boscosa dalla parte posteriore. L'immobile è costituito dai seguenti ambienti: al piano terra un ingresso/corridoio, due camere da letto, un bagno, la centrale termica ed un ampio porticato; al piano primo un ingresso, un ampio ambiente soggiorno/pranzo, la cucina, due camere da letto, due bagni con disimpegno ed un terrazzo; al piano secondo (sottotetto) un disimpegno, una camera da letto ed un bagno.





$H_1 = \text{mt } 2,70$
~~primo piano~~

- scheda planimetrica catastale del villino Fg 12, part. 2587 (piano primo)



$H_2 = \text{mt } 2,70$
~~secondo piano~~

- scheda planimetrica catastale del villino Fg 12, part. 2587 (piano secondo)

Caratteristiche dimensionali catastali: superficie totale 213 m² (totale escluse aree scoperte 198 m²); altezza interna m 2,50 al piano terra, m 2,70 ai piani primo e secondo.

Coerenze

L'immobile confina, su tutti i lati, con distacco su spazio aperto, ad ovest con particella 2588 e particella 2583, a nord con particella 2584, ad est e a sud con particella 14.



Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è caratterizzata da una buona esposizione e gode di un ottimo panorama; di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche

	<i>componente edilizia</i>	<i>tipologia</i>	<i>materiale</i>	<i>condizioni</i>
	CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
	<i>strutture verticali</i>	telai	cemento armato	scadenti
	<i>orizzontamenti</i>	solai	c.a. e laterizio	scadenti
	<i>copertura</i>	solai	c.a. e laterizio	scadenti
	COMPONENTI EDILIZIE			
	coperture			
	<i>manto</i>	tegola canadese	bitume	scadenti
	rivestimenti esterni			
	<i>facciata</i>	intonaco-mattoncini-legno	cemento	scadenti
	elementi protezione			
	<i>ringhiere terrazzo</i>	profili	acciaio/legno	scadenti
	infissi esterni			
	portoncini d'ingresso	anta a battente	legno	scadenti
	finestre			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	scadenti
	<i>elemento oscurante</i>	anta esterna/avvolgibili	legno	scadenti
	infissi interni			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	scadenti
	<i>specchiatura</i>	unica	legno	scadenti
	pavimentazione interna			
	<i>soggiorno</i>	monocottura		scadenti
	<i>camere</i>	monocottura		scadenti
	<i>cucina - bagni</i>	mattonelle	ceramica	scadenti
	pavimentazione esterna			
	<i>porticato/terrazzo</i>	monocottura		scadenti
	rivestimenti interni			
	<i>bagni</i>	piastrelle	ceramica	scadenti
	<i>soggiorno</i>	intonaco	cemento	scadenti
	<i>cucina</i>	piastrelle	ceramica	scadenti
	<i>camere</i>	intonaco	cemento	scadenti
	IMPIANTI			
	termico	autonomo		scadenti



	corpi scaldanti	radiatori		scadenti
	elettrico			
	distribuzione	linea sottotraccia	---	scadenti
	conformità	---	---	non conforme
	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	---
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	scadenti

Si rilevano al piano terra, nella zona esterna del portico, diffusi distacchi di intonaco dal soffitto e distacchi della pavimentazione con fessurazioni; al piano primo, all'interno, diffusi distacchi di intonaco e muratura. I rivestimenti interni presentavano deterioramenti diffusi in tutte le stanze.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scadente, si precisa che i giudizi derivano da un rilievo visivo e non sono stati oggetto di apposite indagini o ispezioni; pertanto, non costituiscono attestazione di conformità ai vigenti requisiti minimi di legge o di funzionalità.

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche dei beni e dello stato dei luoghi si rimanda all'allegato (*documentazione fotografica*).

Stato di possesso

Per lo stato di possesso si rimanda alla relazione del custode giudiziario.

3. FORMALITÀ E VINCOLI

Dalla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 29.10.2024 (già in



atti della procedura), a firma del dott. Piersergio Panella, Notaio in Cepagatti (PE), si rilevano le seguenti informazioni per le unità immobiliari in oggetto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEI RR.II. DE L'AQUILA

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 09/08/2016 - R.P. 11179 R.G. 13985 – UNEP Repertorio 372 del
24/05/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
contro _____ **per quota di 25/100 e**
e _____ **per quota di**
15/100 ciascuno ed a favore di

TRASCRIZIONE del 21/08/2024 - R.P. 13830 R.G. 16312 - UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 454/2024 del 31/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI contro _____
e _____
per quota di 2/15 ciascuno ed a favore di _____ **nato a**
c.f. _____

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 13/08/2018 - R.P. 1220 R.G. 13089 - CORTE D'APPELLO Repertorio
213 del 03/02/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA contro



per la quota di 5/15 (cinque quindicesimi) e

e

per la quota di 2/15 (due quindicesimi) ciascuno ed a favore di

nato a c.f.

nato a c.f. nato a

c.f. e nata a

c.f.

ISCRIZIONE del 20/04/2023 - R.P. 463 R.G. 7762 - TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE

DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 86/2023 del 20/03/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro

e per quota di 2/15 (due

quindicesimi) ciascuno ed a favore di nato a

c.f.

ISCRIZIONE del 24/08/2023 - R.P. 1068 R.G. 15832 - TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE

DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 229/2023 del 01/08/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro per quota di 2/15 (due

quindicesimi) ed a favore di nato a

c.f.



OSSERVAZIONI *(come da relazione notarile)*:

Si precisa che il sig. _____ o _____ è deceduto in data 11 dicembre 2002 come da denuncia di successione reg.ta a Chieti il giorno 11 giugno 2003 al n.25/903/3 e trascritta a L'Aquila il giorno 8 novembre 2016 al n. 18181 R.G. e 14472 R.P. ma che la detta successione non risulta volturata in Catasto a nome degli eredi di cui alla suddetta successione.

In relazione alla successione del sig. _____ o _____ risulta trascritta a L'Aquila accettazione di eredità in data 11 giugno 2010 ai nn. 10355 R.G. e 7687 R.P. a favore dei signori _____

_____ e _____ ed avente ad oggetto altre unità immobiliari oggetto di precedente decreto di trasferimento.

Per la documentazione riportata nel presente paragrafo si rimanda all'allegato *(copia della certificazione notarile)*.

4. PROVENIENZA VENTENNALE

Dalla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. in data 29.10.2024 (già in atti della procedura), a firma del dott. Piersergio Panella, Notaio in Cepagatti (PE), si rilevano le seguenti informazioni per le unità immobiliari:



- appartamento foglio 12, particella 18, sub 66

- appartamento foglio 12, particella 18, sub 67

- villino foglio 12, particella 2587

Gli immobili sono pervenuti ai signori _____ per la quota di 5/15

(cinque quindicesimi) e

e

per la quota di 2/15 (due quindicesimi) ciascuno, in forza della successione in morte del sig.

o _____ giusta denuncia di successione registrata a Chieti il giorno

11 giugno 2003 al n. 25/903/3 e trascritta a L'Aquila il giorno 8 novembre 2016 al n. 18181 R.G. e

14472 R.P. Al sig. _____ o _____ detti beni sono pervenuti per legittimi

titoli ante ventennio.

Per la documentazione riportata nel presente paragrafo e per precisazioni in merito ai suoi contenuti, si rimanda all'allegato (*copia della certificazione notarile*).

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.1. Disciplina urbanistica e verifica demaniale.

Dalle informazioni acquisite dal Responsabile del Settore V–Tecnico (*Urbanistica, Edilizia,*



Manutenzione e Ambiente) del Comune di Roccaraso (cfr. in allegato: Risposta istanza di accesso agli atti prot. 11347 del 28/10/2024 a firma dello scrivente) si evince che:

Informazioni urbanistiche

Per quanto concerne l'attuale destinazione urbanistica, gli immobili ricadono all'interno delle seguenti Zone Territoriali Omogenee di cui alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 12/08/2021, pubblicata sul BURAT Ordinario n.34 del 08/09/2021:

- edificio foglio 12, particella 18 Sub. 66 e 67 – perimetrazione Zona "F2 - Attrezzature Sciistiche";
- edificio foglio 12, particella 2587 – perimetrazione Zona "F2 - Attrezzature Sciistiche".

Verifica usi civici

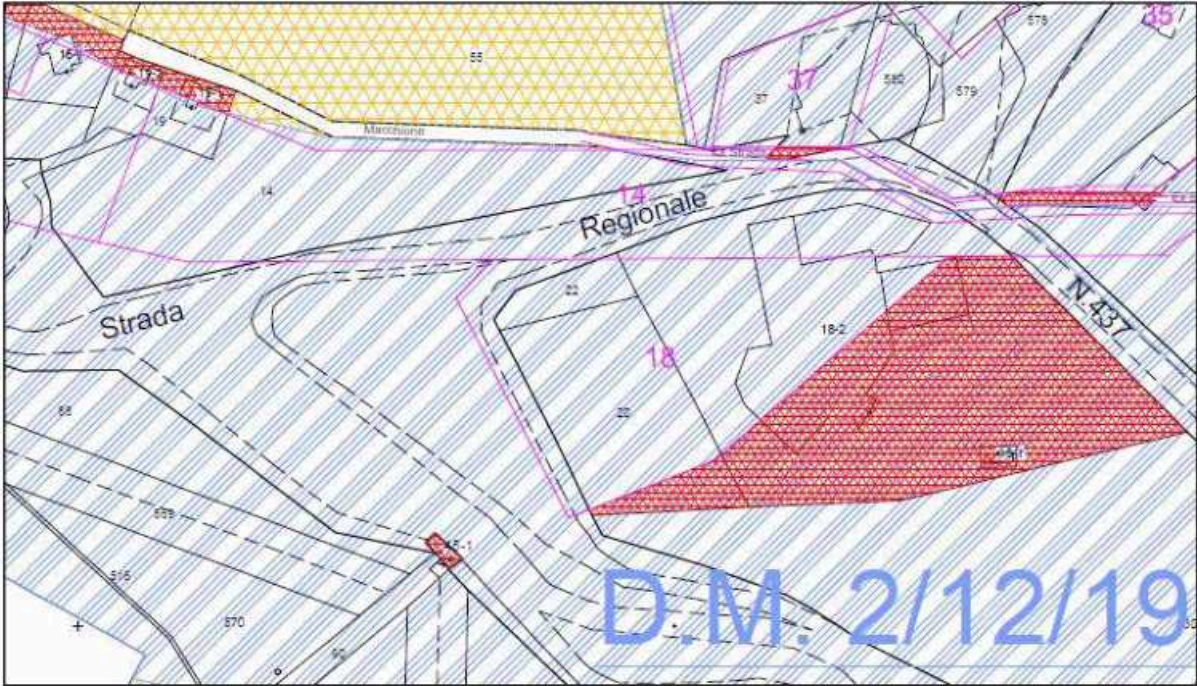
Dalla verifica generale demaniale approvata dalla Regione Abruzzo con Determinazione Dirigenziale N.DH16/549/Usi Civici del 06.09.2004, (di seguito uno stralcio) risulta che:

- edificio foglio 12, particella 18 – la particella risulta in parte "*Demanio accertato – proposto per la legittimazione*" ed in parte "*Decreti di sdemanializzazione – D.M. 2/12/1960*";
- edificio foglio 12, particella 2587 – la particella risulta in parte "*Demanio accertato –*



proposto per la legittimazione” ed in parte “Decreti di sdemanializzazione – D.M.

2/12/1960”.



LEGENDA	
	VERIFICA DE SANTIS (anno 1933-35) (terreni demaniali accertati)
	VERIFICA ZIMEI (anno 1957) (terreni demaniali accertati)
	TERRENI SCLASSIFICATI (con Prov. della Regione Abruzzo)
	TRATTURO CELANO FOGGIA
	TERRENI QUOTIZZATI
	DECRETI DI SDEM.
	TERRENI PRIVATI
	DEMANIO ACCERTATO
	DEMANIO ACCERTATO (proposto per la legittimazione)
	TERRENI ALLODIALI

5.2. Conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.2.1. Foglio 12, particella 18, Subb. 66 e 67



Dalla documentazione tecnica trasmessa dal Responsabile del Settore V-Tecnico
(Urbanistica, Edilizia, Manutenzione e Ambiente) del Comune di Roccaraso, si evince che gli
immobili Foglio 12, particella 18, Subb. 66 e 67 hanno conseguito i seguenti titoli:

1. **Licenza Edilizia (Nulla Osta) n.38** del 23.11.1966, per lavori di costruzione di un albergo,
rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di rappresentate [REDACTED]
2. **Variante – L.E. n.94** del 20.08.1968 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di
rappresentate [REDACTED]
3. **Abitabilità n.44** del 30.11.1968 rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di legale
rappresentate [REDACTED]
4. **Licenza Edilizia n.16** del 29.04.1974, per lavori di trasformazione interna dell'Hotel Paradiso
del piano ristorante e dei piani superiori dal 4° all' 11° per destinazione a residence, rilasciata al
sig. [REDACTED] [REDACTED]
5. **Abitabilità n.1** del 07.02.1977 rilasciata alla S.n.c. [REDACTED]
6. **D.I.A. adeguamento antincendio** - prot.6574_2004 presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED]
amministratore del Condominio Paradiso Aremogna;
7. **CILA adeguamento antincendio** - prot.9047_2023 presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED]
legale rappresentate della Società [REDACTED] nominata

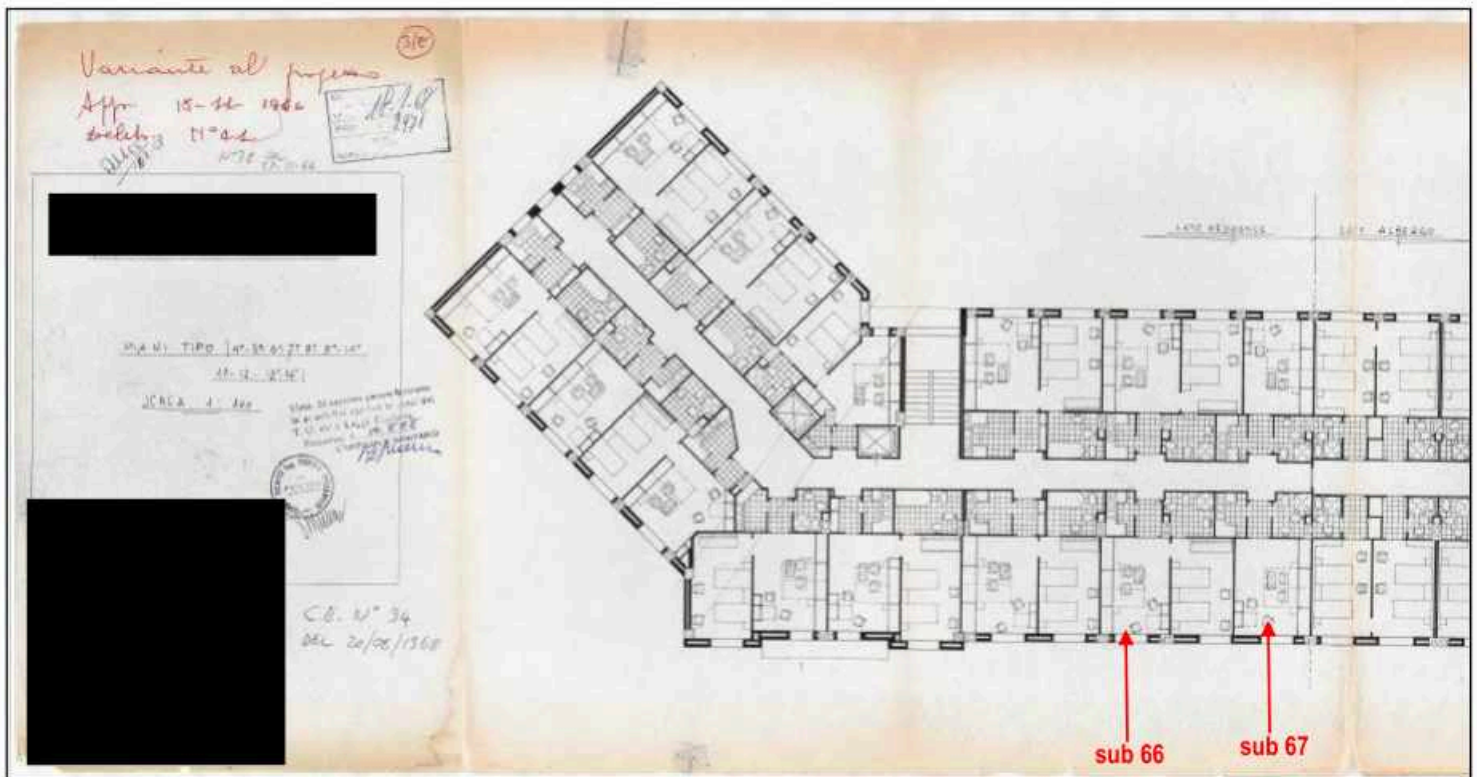
AMMINISTRATORE AD ACTA del Condominio "Residence Paradiso Aremogna" dalla Corte di



Appello di L'Aquila.

Conformità urbanistico-edilizia

Dalla disamina degli elaborati di progetto allegati alla Variante n.94/1968 si rileva la
conformità urbanistico edilizia degli immobili subalterni 66 e 67, particella 18, Foglio 12 di
Roccaraso, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato.



Per quanto concerne la verifica demaniale, dalla sovrapposizione della tavola fornita dal
comune con la tavola di progetto, le unità immobiliari sub 66 e sub 67 ricadrebbero nella parte di
fabbricato ubicato sulla porzione di terreno della particella 18 già sdemanializzata con decreto.

Conformità catastale

A seguito della visura catastale effettuata, si rileva che, in atti dell'Agenzia del Entrate le unità immobiliari non risultano correttamente intestate ai debitori esegutati ma al signor

In merito allo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

5.2.2. Foglio 12, particella 2587

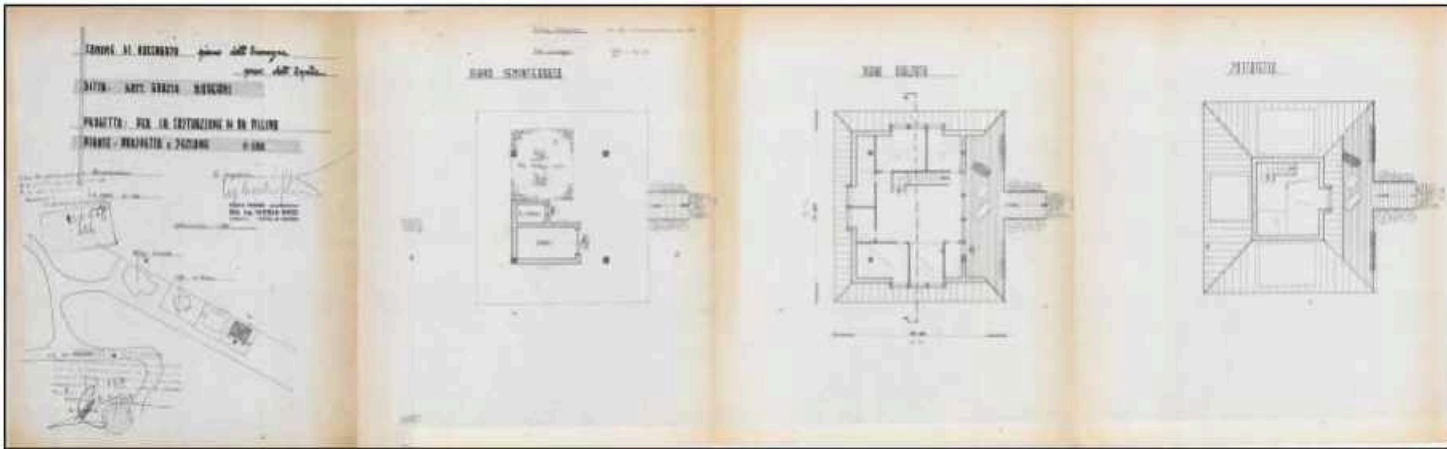
Dalla documentazione tecnica trasmessa dal Responsabile del Settore V-Tecnico (*Urbanistica, Edilizia, Manutenzione e Ambiente*) del Comune di Roccaraso, si evince che l'**immobile Foglio 12, particella 2587** ha conseguito i seguenti titoli:

- 1. Licenza Edilizia (Nulla Osta) n.36** del 16.03.1968, per lavori di costruzione di un villino, rilasciata alla Dott.ssa Grazia Boreani;
- 2. Abitabilità n.51** del 23.11.1971 rilasciata alla Dott.ssa Grazia Boreani;



Conformità urbanistico-edilizia

Dalla disamina degli elaborati di progetto allegati alla Licenza Edilizia (Nulla Osta) n.36/1968 si rileva la **non conformità urbanistico edilizia dell'immobile particella 2587**, Foglio 12 di Roccaraso, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato.



Tra le difformità, si rilevano: diversa destinazione ai piani terra e secondo, aumento di superficie, aperture di finestre, diversa ubicazione scala esterna, presenza del piano terra anziché seminterrato.

Le difformità dovranno essere sanate attraverso l'acquisizione di idoneo titolo edilizio. Per la procedura di regolarizzazione si dovrà fare riferimento alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso.

Per quanto concerne la verifica demaniale, dalla sovrapposizione della tavola fornita dal comune con la tavola di progetto, l'unità immobiliare part. 2587 ricade in parte in zona di



"*Demanio accertato – proposto per la legittimazione*" ed in parte in zona già sdemanializzata con decreto.

Per il completamento della procedura di sdemanializzazione si dovrà fare riferimento alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Roccaraso.

Conformità catastale

A seguito della visura catastale effettuata, si rileva che, in atti dell'Agenzia del Entrate le unità immobiliari non risultano correttamente intestate ai debitori esegutati ma al signor

In merito allo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

L'immobile foglio 12, part. 2587 deriva dalla soppressione della particella 26, giusta Variazione del 10/09/2013 per allineamento mappe (n.31321.1/2013).

5.3. Giudizio sulla divisibilità dei beni

I beni oggetto di stima non possono essere frazionati in unità immobiliari di minore estensione funzionalmente autonome.



6. ALTRE INFORMAZIONI

Per tutte le informazioni relative ai millesimi di proprietà condominiale spettanti alle unità immobiliare, all'importo delle quote condominiali (ordinarie e straordinarie) e ad oneri condominiali insoluti, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

6.1. Qualificazione energetica delle unità immobiliari

Lo scrivente non dispone dell'*attestato di qualificazione energetica* delle unità immobiliari per civile abitazione; al solo scopo di rendere ulteriori elementi conoscitivi sullo stato degli immobili ad esse compete, presumibilmente, la **classe energetica G**.

La presente dichiarazione non costituisce attestazione di prestazione energetica.

* * * * *



7. VALUTAZIONE DEI LOTTI

7.1. Criterio di stima

La stima verrà condotta applicando il metodo *sintetico-comparativo*; questo si basa sull'identificazione di un valore per metro quadrato di superficie ragguagliata (o *commerciale*), tenendo conto dei valori correnti per beni di caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) analoghe.

7.2. Fonti di informazione e valori unitari di stima

7.2.a. Fonti e valori unitari di stima - Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione di un giudizio di stima per le porzioni di fabbricato sono le seguenti:

- prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- siti *web* specializzati in offerte immobiliari;
- principali mediatori immobiliari presenti sul mercato locale.

In particolare, analizzando i dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (aggiornamento disponibile: 1° semestre 2024), si evince che per la zona in esame (identificata come "R1" zona extraurbana) i valori di mercato per metro quadrato di superficie, relativi ad uno stato conservativo normale ed in funzione delle varie tipologie, sono i seguenti:





agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **L'AQUILA**

Comune: **ROCCARASO**

Faccia/zona: **Extraurbana-%20RISTANTE%20TERRITORIO%20COMUNALE**

Codice zona: **R1**

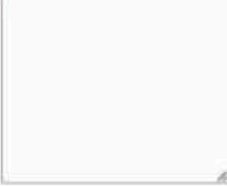
Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Poggio Picenze, Sant'Eusebio Forconese e Villa San'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e, in parte, Monteleone, dove è quotata la zona extraurbana; in questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2400	L	4,6	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2150	L	4,3	6,1	L
Autorimesse	Normale	590	870	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	1050	1350	L	3,5	5,2	L
Posti auto coperti	Normale	850	1250	L	3,2	4,6	L
Posti auto scoperti	Normale	330	490	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Normale	1750	2450	L	4,8	6,2	L



Arenogna



2000 m

© Geoport, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors



Arenogna

300 m

© Geoport, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

Valori OMI - 1°sem. 2024

Tipologia	valore unitario (euro/m²)	
	min	max
Abitazioni civili	1.650,00	2.400,00
Ville e Villini	1.750,00	2.450,00

Analizzando anche i valori desunti dai principali siti *web* specializzati in offerte immobiliari e dei mediatori immobiliari, si evince che, per la zona in esame (località Aremogna), i valori di mercato per metro quadrato di superficie, sono i seguenti:



**Valori offerte immobiliari alla
data del 05/02/2025**

Tipologia	valore unitario (euro/m ²)		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>medio</i>
Abitazioni civili	1.482,00	3.250,00	2.000,00

Tenuto conto dei dati disponibili ed analizzati, si ritiene che i valori unitari a metro quadrato di superficie, dei beni in esame, possano essere così attestati: € 2.000,00 €/m² (appartamenti) ed € 2.450,00 €/m² (villini).

7.2.b. Coefficienti di correzione

Al valore definito è necessario apportare eventuali correzioni, introducendo parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche specifiche, estrinseche ed intrinseche, del bene in esame.

Pertanto, si apportano le dovute correzioni valutando le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, come segue: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il



numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: $Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1)$.

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per gli immobili assumono la seguente forma (valore unitario):

particella	valore €/m ²	coefficienti					coeff. globale	valore unitario €/m ²
		ubicazione	funzionalità	stato manutentivo	dotazione impiantistica	qualità edilizia		
part. 18 sub 66	2.000,00	1,10	1,05	0,90	0,90	1,00	0,95	1.900,00
part. 18 sub 67	2.000,00	1,10	1,05	0,90	0,90	1,00	0,95	1.900,00
part. 2587	2.450,00	1,10	1,10	0,60	1,00	0,90	0,70	1.700,00

Sulla scorta delle correzioni effettuate, il valore unitario (a metro quadrato di superficie) da adottarsi per la stima dei beni in esame è il seguente: **€ 1.900,00 €/m²** (appartamenti), **€ 1.700,00** (villino).

7.3. Stima delle unità immobiliari

Da tutto quanto sopra si desume il valore del diritto della proprietà dei beni oggetto di stima, come segue:



<i>part.</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale m²</i>	<i>valore unitario €/m²</i>	valore immobile €	<i>diritto</i>	<i>quota del diritto</i>	valore diritto €
part. 18 sub 66	appartamento	40	1.900,00	76.000,00	proprietà	10/15	56.667,00
part. 18 sub 67	appartamento	27	1.900,00	51.300,00	proprietà	10/15	34.200,00
part. 2587	villino	248	1.700,00	421.600,00	proprietà	10/15	282.000,00

7.4. Adeguali e correzioni della stima

Di seguito si riportano i valori di stima per ciascun bene oggetto di stima, tenendo conto delle opportune riduzioni e correzioni della stessa.

Di seguito vengono riportati i valori di stima e le opportune riduzioni.

part 18 sub 66 (appartamento)

Valore di stima della quota (10/15)	€ 56.667,00
Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita dovuta alla procedura, per l'assenza di garanzia per vizi, per eventuali ulteriori spese	- € 8.500,00
Valore di stima al netto delle riduzioni	€ 48.167,00

part 18 sub 67 (appartamento)

Valore di stima della quota (10/15)	€ 34.200,00
Riduzione del valore del 15% per l'immediatezza della vendita dovuta alla procedura, per l'assenza di garanzia per vizi, per eventuali ulteriori spese	- € 5.130,00
Valore di stima al netto delle riduzioni	€ 29.070,00



part 2587 (villino)

Valore di stima della quota (10/15)	€ 282.000,00
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita dovuta alla procedura, per l'assenza di garanzia per vizi, per spese di regolarizzazione urbanistica, per eventuali ulteriori spese	- € 56.400,00
Valore di stima al netto delle riduzioni	€ 225.600,00

7.5. Prezzo base d'asta degli immobili

Il prezzo a base d'asta per i beni oggetto della procedura esecutiva corrisponde al valore di stima al netto delle decurtazioni riportate al paragrafo 7.4. ed arrotondato; pertanto si ha:

<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>prezzo</i>	
		€	(lettere)
part. 18 sub 66	appartamento quota (10/15)	48.167,00	quarantottomilacentosessantasette/00
part. 18 sub 67	appartamento quota (10/15)	29.070,00	ventinovemilasettanta/00
part. 2587	villino quota (10/15)	225.600,00	duecentoventicinquemilaseicento/00

Nella stima si intendono compresi i diritti sulle comuni condominiali.

7.6. Formazione lotti di vendita

Si ritiene che i beni oggetto della procedura esecutiva potranno essere posti in vendita in tre lotti al seguente valore:



LOTTO 1	identificativo	prezzo	
		€	(lettere)
	Roccaraso Fg.12		
Appartamento (quota 10/15) Hotel/Residence Paradiso Aremogna	part. 18 sub 66	48.167,00	quarantottomilacentosessantasette/00

LOTTO 2	identificativo	prezzo	
		€	(lettere)
	Roccaraso Fg.12		
Appartamento (quota 10/15) Hotel/Residence Paradiso Aremogna	part. 18 sub 67	29.070,00	ventinovemilasettanta/00

LOTTO 3	identificativo	prezzo	
		€	(lettere)
	Roccaraso Fg.12		
Villino (quota 10/15) Località Aremogna	part. 2587	225.600,00	duecentoventicinquemilaseicento/00



8. DATI DI RIEPILOGO PER ORDINANZA DI VENDITA

8.1. LOTTO N.1 – Diritti pari a 10/15 della proprietà su porzione di fabbricato urbano

destinata a **civile abitazione (appartamento)**, posta al piano quinto del Condominio Residence "Paradiso Aremogna", sito in Roccaraso (AQ) alla Via Aremogna.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Roccaraso (AQ), Fg 12 part 18 sub 66, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie 40 m², rendita € 325,37; intestazione catastale: nato a proprietà per 1000/1000.

Coerenze - L'appartamento confina ad ovest con corridoio condominiale, a nord con appartamento sub 67 (stessa proprietà), ad est con distacco su parcheggio esterno, a sud con appartamento sub 65 (diversa proprietà).

Stato occupativo degli immobili – L'immobile non risulta occupato (cfr. relazione custode giudiziario).

Conformità urbanistico-edilizia – L'unità immobiliare ha conseguito regolare titolo edilizio e si rileva la conformità urbanistico edilizia dello stesso. L'Ufficio tecnico ha documentato la sussistenza del *certificato di abitabilità* per l'immobile.

Conformità catastale - Lo stato dei luoghi rappresentato sulla scheda catastale risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo. In atti dell'Agenzia delle Entrate **l'immobile non risulta catastalmente intestato ai debitori esegutati.**



Altre informazioni

Per quanto concerne la verifica demaniale, dalla documentazione tecnica trasmessa dal Comune di Roccaraso, si evince che l'edificio (foglio 12, particella 18) risulta in parte su "*Demanio accertato – proposto per la legittimazione*" ed in parte "*Decreti di sdemanializzazione – D.M. 2/12/1960*".

Per tutte le informazioni relative ai millesimi di proprietà condominiale spettanti all'immobile, all'importo delle quote condominiali (ordinarie e straordinarie), ad oneri condominiali insoluti e altre informazioni, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, alla quale si fa espresso rinvio per completezza delle informazioni e per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e vizi gravanti sullo stesso.

Prezzo a base d'asta LOTTO N.1 - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari a 10/15 della proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ammonta ad **€ 48.167,00 (euro quarantottomilacentosessantasette/00)**; nella stima si intendono compresi i diritti sulle comuni condominiali.



8.2. LOTTO N.2 - Diritti pari a 10/15 della proprietà su porzione di fabbricato urbano destinata a **civile abitazione (appartamento)**, posta al piano quinto del Condominio Residence "Paradiso Aremogna", sito in Roccaraso (AQ) alla Via Aremogna.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Roccaraso (AQ), Fg 12 part 18 sub 67, piano 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2, superficie 27 m², rendita € 216,91; intestazione catastale: nato a proprietà per 1000/1000.

Coerenze - L'appartamento confina ad ovest con corridoio condominiale, a nord con appartamento sub 68 (diversa proprietà), ad est con distacco su parcheggio esterno, a sud con appartamento sub 66 (stessa proprietà).

Stato occupativo degli immobili – L'immobile non risulta occupato (cfr. relazione custode giudiziario).

Conformità urbanistico-edilizia – L'unità immobiliare ha conseguito regolare titolo edilizio e si rileva la conformità urbanistico edilizia della stessa. L'Ufficio tecnico ha documentato la sussistenza del *certificato di abitabilità* per l'immobile.

Conformità catastale - Lo stato dei luoghi rappresentato sulla scheda catastale risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo. In atti dell'Agenzia delle Entrate **l'immobile non risulta catastalmente intestato ai debitori esegutati.**



Altre informazioni

Per quanto concerne la verifica demaniale, dalla documentazione tecnica trasmessa dal Comune di Roccaraso, si evince che l'edificio (foglio 12, particella 18) risulta in parte su "*Demanio accertato – proposto per la legittimazione*" ed in parte "*Decreti di sdemanializzazione – D.M. 2/12/1960*";

Per tutte le informazioni relative ai millesimi di proprietà condominiale spettanti all'immobile, all'importo delle quote condominiali (ordinarie e straordinarie), ad oneri condominiali insoluti e altre informazioni, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, alla quale si fa espresso rinvio per completezza delle informazioni e per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e vizi gravanti sullo stesso.

Prezzo a base d'asta LOTTO N.2 - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari a 10/15 della proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ammonta ad **€ 29.070,00 (euro ventinomilasettanta/00)**; nella stima si intendono compresi i diritti sulle comuni condominiali.



8.3. LOTTO N.3 - Diritti pari a 10/15 della proprietà su fabbricato urbano destinata a **civile abitazione (villino)**, sito in Roccaraso (AQ) alla Via Aremogna.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Roccaraso (AQ), Fg 12 part 2587, piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 11, superficie totale 213 m² (totale escluse aree scoperte 198 m²), rendita € 994,18; intestazione catastale: (CF: proprietà.

Coerenze - L'unità immobiliare confina, su tutti i lati, con distacco su spazio aperto, ad ovest con particella 2588 e particella 2583, a nord con particella 2584, ad est e a sud con particella 14, tutte di diversa proprietà.

Stato occupativo degli immobili – L'immobile non risulta occupato (cfr. relazione custode giudiziario).

Conformità urbanistico-edilizia – L'immobile ha conseguito iniziale titolo edilizio ma, dai riscontri effettuati, **si rileva la non conformità urbanistico edilizia dello stesso**. L'Ufficio tecnico ha documentato la sussistenza del *certificato di abitabilità* per l'immobile.

Conformità catastale - Lo stato dei luoghi rappresentato sulla scheda catastale risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo. In atti dell'Agenzia delle Entrate **l'immobile non risulta catastalmente intestato ai debitori esegutati**.



Altre informazioni

Per quanto concerne la verifica demaniale, dalla documentazione tecnica trasmessa dal Comune di Roccaraso, si evince che l'edificio (foglio 12, particella 2587) risulta in parte su "Demanio accertato – proposto per la legittimazione" ed in parte "Decreti di sdemanializzazione – D.M. 2/12/1960";

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, alla quale si fa espresso rinvio per completezza delle informazioni e per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e vizi gravanti sullo stesso.

Prezzo a base d'asta LOTTO N.3 - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari a 10/15 della proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ammonta ad **€ 225.600,00 (euro duecentoventicinquemilaseicento/00)**; nella stima si intendono compresi i diritti sulle comuni.

Sulmona, 7 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ALLEGATO N. 5 - Documentazione fotografica



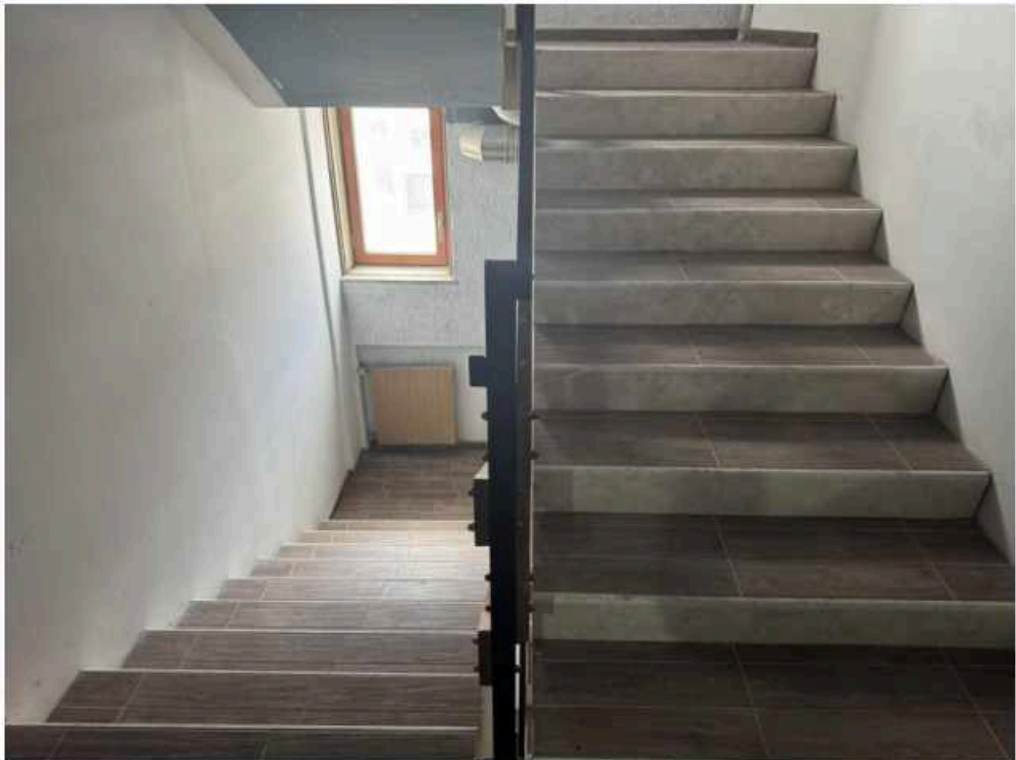


- vista del Condominio Residence "Paradiso Aremogna" fg.12 part.18 – Via Aremogna



- ingresso del Condominio Residence "Paradiso Aremogna"



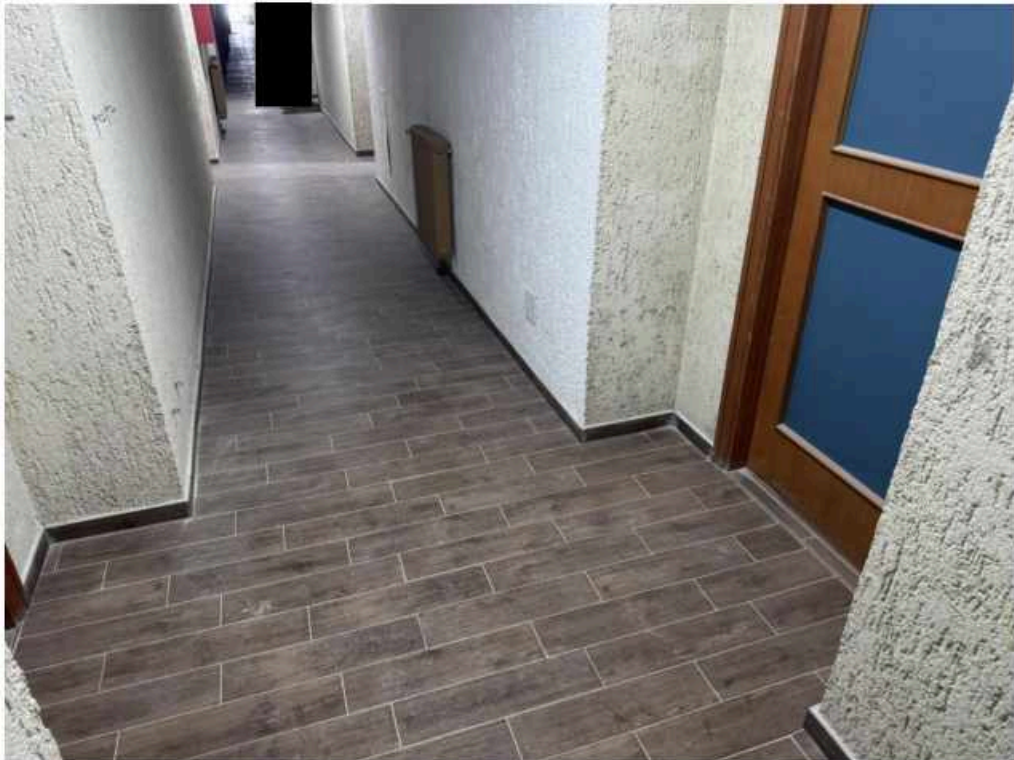


- vano scala del Condominio Residence "Paradiso Aremogna"



- ascensore del Condominio Residence "Paradiso Aremogna"





- [REDACTED] del Condominio Residence "Paradiso Aremogna"



- ingresso all'appartamento sub 66





- soggiorno-pranzo appartamento sub 66



- cucina appartamento sub 66





- camera da letto appartamento sub 66

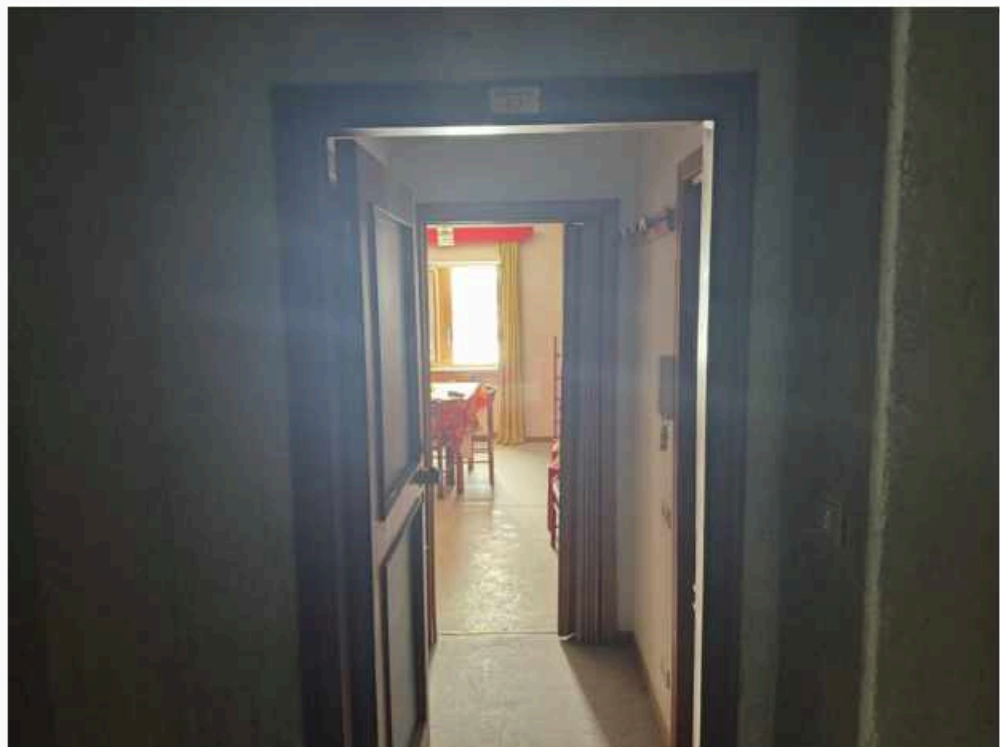


- bagno appartamento sub 66





- vista dalla finestra dell'appartamento sub 66



- ingresso all'appartamento sub 67





- soggiorno-pranzo-letto appartamento sub 67



- cucina appartamento sub 67





- bagno appartamento sub 67



- vista dalla finestra dell'appartamento sub 67





- vista del villino fg.12 part.2587 – Via Aremogna



– vista del villino





- villino - spazio esterno (piano terra) - pavimentazione dissestata e ammaloramenti diffusi



- villino - spazio esterno (piano terra) - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici





- villino (piano terra) – finestre posteriori



- villino (piano terra) – portoncino d'ingresso





- villino (piano terra) – finestra e porta d'ingresso locale caldaia - ammaloramenti e distacchi diffusi



- villino (piano terra) – interno camera 1





- villino (piano terra) – interno camera 2



- villino (piano terra) – bagno





- villino (piano terra) - [REDACTED]



- villino (piano terra) – ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie





- villino (piano primo) – terrazzo



- villino (piano primo) – soggiorno/pranzo - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie





- villino (piano primo) – zona d'ingresso - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie



- villino (piano primo) – bagno 1





- villino (piano primo) – cucina - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie



- villino (piano primo) – soggiorno/pranzo - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie





- villino (piano primo) – soggiorno/pranzo - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie



- villino (piano primo) – soggiorno/pranzo - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie





- villino (piano primo) – camera 1 - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie



- villino (piano primo) – bagno 2





- villino (piano primo) – camera 2 - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie



- villino (piano primo) – scala - ammaloramenti e distacchi diffusi su tutte le superfici murarie





- villino (piano secondo) – camera

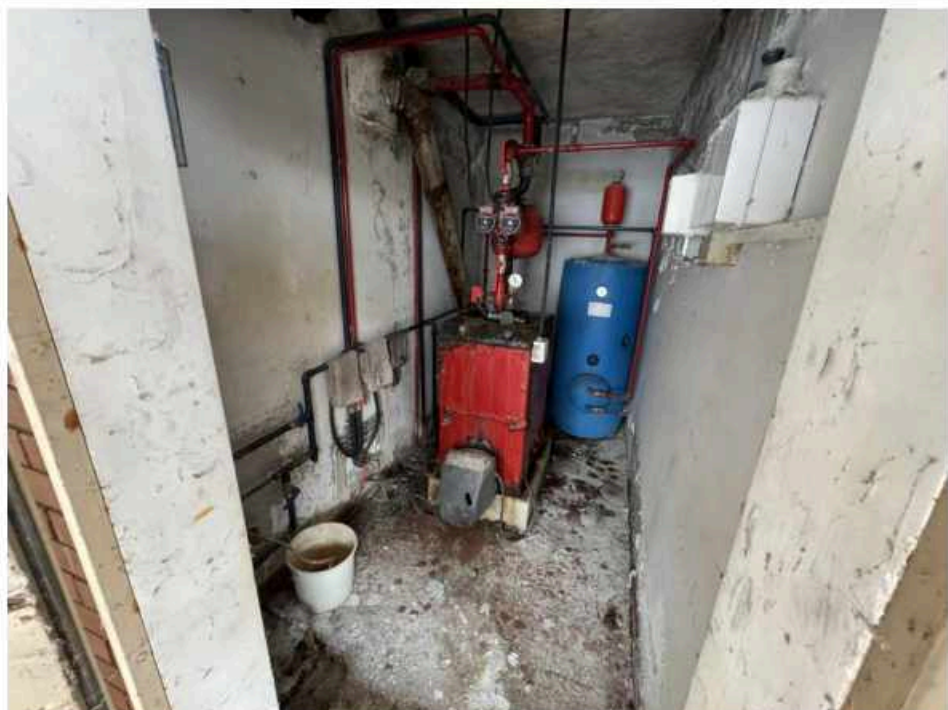


- villino (piano secondo) – bagno





- villino (piano secondo) – disimpegno



- villino (piano terra) – locale caldaia

