

TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

71/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENCE H1

ESECUTATO:



GIUDICE:

DOTT. LUCA PELLICIA

CUSTODE GIUDIZIARIO:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

ELABORATO PERITALE DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Mirco Litigante

C.F. LTGMRC78E06I804P - P.Iva 01779730660

con studio in Sulmona (AQ) Viale dell'Industria n. 6

telefono: 0864435336

email: ing.mircolitigante@yahoo.it

pec: mirco.litigante@ingpec.eu



BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ) Piazza Duval, 50**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'immobile è identificato in catasto: foglio 6, particella 628, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43.

E' necessario evidenziare quanto riportato nella visura storica catastale, in quanto risulta censita in Catasto come Unità Afferente per accertamento subalterno ritenuto rurale dall'impianto del NCEU (n. B36.900/1995) Costituzione del 30/11/1995 in atti dal 03/08/1998 e risulta intestata esclusivamente al sig. [REDACTED] on la presenza di Riserva 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.

A seguito delle ricerche evase presso la Conservatoria di L'Aquila, risultano i seguenti atti:

- Trascrizione del 23/02/1996 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 2994 - Pubblico ufficiale Broccoli Verio Repertorio 21651 del 10/02/1996 Atto tra vivi – Compravendita, con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota pari a 1/8 della piena proprietà;
- Trascrizione del 19/05/1997 - Registro Particolare 5702 Registro Generale 7167 – Denuncia di successione di [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Lanciano in data 05/12/1996 al n. 46 Vol. n. 486, con la quale la quota di 125/1000 di [REDACTED] passano agli eredi [REDACTED]

Vista l'incongruenza dell'intestazione catastale e l'atto di compravendita di cui sopra, il sottoscritto ha ritenuto opportuno approfondire la ricerca, sia al vecchio catasto fabbricati (Registri conservati nell'Archivio di Stato di Sulmona) che alla conservatoria di L'Aquila (registri cartacei). Nel consultare i registri del vecchio catasto fabbricati è emerso che l'intero fabbricato composto da due unità immobiliari, di cui il subalterno 2 è oggetto di perizia, originariamente era censito alla partita n. 19 del Comune di Campo Di Giove al Foglio n. 6 particella n. 628 Piazza Umberto I° n. 57 Casa di piani 3 vani 7 con la seguente ditta: [REDACTED]

Con nota n. 1136 del 14/10/1935, relativa alla Partita 19 del vecchio catasto fabbricati, è riportato quanto segue: Si omettono i passaggi intermedi per rettifica di intestazione giusto lo stato di fatto dalla ditta attualmente intestata [REDACTED] a [REDACTED] per divisione bonaria non autenticata da atto pubblico, da questa ditta a quella di cui al carico [REDACTED] per successione apertasi il 24/08/1944 testamento olografo in data 15/11/1939 registrato a Sulmona in data 23/10/1944 al n. 104.



Pertanto con la sopracitata successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 24/08/1944, testamento olografo in data 15/11/1939 registrato a Sulmona in data 23/10/1944 al n. 104, il sopracitato fabbricato viene assegnato ai figli [REDACTED] e Valerino.

Con atto di cessione di quota del Notaio Francesco Pettinelli in data 06/07/1965 Rep. n. 54186 Racc. n. 11840, registrato a Sulmona in data 23/07/1965 al n. 629 Vol. n. 187 il Sig. [REDACTED] Eustacchio cede e trasferisce liberamente al fratello [REDACTED] la quota che ha (quota di 1/2) e rappresenta sull'eredità del defunto comune padre [REDACTED] deceduto a Campo Di Giove il 24/08/1944 anche sul fabbricato sito a Campo di Giove in Piazza Alberto Duval n. 72 di vecchia costruzione, composto di tre locali seminterrati, due in pianterreno rialzato e tre in primo piano, in catasto vecchio urbano alla partita n. 115 Foglio n. 6 particella n. 628 reddito € 189,35.

In riferimento a quanto riportato nel sopracitato atto, il Sig. [REDACTED] risulta proprietario per la quota intera del fabbricato sito a Campo Di Giove in Piazza Alberto Duval n. 72, riportato nel catasto vecchio urbano al Foglio n. 6 particella n. 628.

Nell'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, entrato in vigore il 01/01/1962, dell'intero fabbricato riportato nel vecchio catasto urbano viene censito soltanto il sub. 1, mentre il sub. 2 non viene censito, probabilmente in quanto ritenuto rurale e sfuggito all'accertamento.

Considerato che nell'impianto degli atti di conservazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano l'unità immobiliare Fg. 6 part. 628 sub. 1 era intestata a:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2

Con atto di compravendita del Notaio Francesco Pettinelli in data 06/07/1965 Rep. n. 54186 Racc. n. 11840, registrato a Sulmona in data 23/07/1965 al n. 629 Vol. n. 187 il Sig. [REDACTED] cede e trasferisce liberamente al fratello [REDACTED] la quota di 1/2 pertanto la nuova ditta risulta essere:

[REDACTED] proprietario per 1/1

Con successione di [REDACTED] apertasi in data 18/12/1977, registrata a Sulmona il 27/11/1982, al n. 72 vol. n. 469 subentrano gli eredi e la nuova ditta risulta essere:

[REDACTED] per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8



[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

Con atto di compravendita del Notaio Verio Broccoli in data 10/02/1996 Rep. n. 21651 Racc. n. 5723 gli eredi di [REDACTED]

[REDACTED] loro quota di 1/8 nel sub. 1 e la nuova ditta risulta essere:

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 2/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

Considerato che nel sopracitato atto di compravendita del Notaio Verio Broccoli, gli eredi di [REDACTED] vendono a [REDACTED]

loro quota di 1/8 anche nel sub. 2 e non essendo presente in conservatoria ulteriori ATTI che documentano il trasferimento dell'intera proprietà a [REDACTED] testazione da iscriversi in catasto doveva essere la seguente:

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 2/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] prop. per 1/8

Pertanto dalla documentazione presente agli atti e di cui sopra, non risulta la piena proprietà acquisita con giusti titoli dal sig. [REDACTED] per l'unità immobiliare identificata nel NCEU del Comune di Campo Di Giove al foglio 6, particella 628, subalterno 2:

La quota di 2/8 di Del Mastro Vittorio, risulta acquisita per 1/8 con giusto atto di compravendita del Notaio Verio Broccoli in data 10/02/1996 Rep. n. 21651 Racc. n. 5723, mentre la quota di 1/8 per eredità paterna in morte di [REDACTED] nell'unità immobiliare urbana, composta da quattro piani, compreso il sottotetto, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Campo di Giove al foglio 6, particella 628, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43.



Coerenze: a Nord-Est affaccia su Piazza Duval e confina con altra ditta; a Nord-Ovest affaccia su Piazza Duval e Via San Rocco; a Sud-Ovest affaccia su Via San Rocco e a Sud-Est confina con altra ditta.

2. CARATTERISTICHE ZONALI

Caratteristiche zona:

Zona centrale (buono) a traffico locale con parcheggi (sufficienti).

Servizi della zona:

Municipio (buono); negozio al dettaglio (buono); parco giochi (buono); scuola elementare (buono); scuola materna (buono); spazi verdi (ottimo); verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

Caratteristiche zone limitrofe

I principali centri limitrofi sono: Roccaraso e Sulmona.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella.

Le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di S. Eustachio, Palazzo Nanni, Palazzo Castello.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile risulta libero, seppur con la presenza di beni mobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 25/10/2021 - Registro Particolare 1454 Registro Generale 18764 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 162 del 13/10/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Campo Di Giove(AQ);
- Iscrizione contro del 11/11/2021 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 20188 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 172 del 13/10/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Campo Di Giove (AQ).

4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 06/02/2014 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 1868- Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona Repertorio 1124/2013 del



04/12/2013 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Campo Di Giove (AQ);

- Trascrizione contro del 10/11/2021 - Registro Particolare 15819 Registro Generale 20072 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sulmona Repertorio 470/2021 del 14/10/2021 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Campo Di Giove (AQ).

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Campo di Giove, non risulta depositata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia, cosa molto plausibile essendo un fabbricato di antica costruzione.

Dalla visione della planimetria catastale di primo impianto presente agli atti, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al rilievo dello stato di fatto:

Al piano terra nel locale cantina è stata realizzata una finestra verso Piazza Duval e un'apertura per collegamento con un vano dell'unità immobiliare urbana identificata nel N.C.E.U. del Comune di Campo di Giove al foglio 6, particella 628, subalterno 1. Al piano primo è stata chiusa parzialmente la finestra su Via San Rocco e al piano secondo è stata tamponata parzialmente la bucatra che collegava il soggiorno con la camera.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante sanatoria urbanistica, sanatoria strutturale e variazione catastale, per aggiornare la planimetria presente agli atti sarà cura degli enti coinvolti determinare l'esatto importo relativo agli oneri di oblazione, concessori, indennità risarcitoria e quant'altro previsto dalle norme. Inoltre sarà necessario, al fine di regolarizzare l'intestazione catastale, effettuare: Voltura al catasto fabbricati dell'atto di cessione di quota del Notaio Francesco Pettinelli in data 06/07/1965 Rep. n. 54186 Racc. n. 11840; Successione integrativa per beni omessi di [REDACTED] voltura della quota di 1/8 dell'atto del Notaio Verio Broccoli in data 10/02/1996 Rep. n. 21651 Racc. n. 5723.

Spese tecniche + diritti di segreteria: € 4.800,00

Oneri totali: € 4.800,00

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)

La quota di 2/8 dell'Unità immobiliare è pervenuta al Sig. [REDACTED] per:

- Quota 1/8 per eredità paterna di [REDACTED] Si precisa che nella denuncia di successione presente in Conservatoria, detta unità immobiliare non risulta dichiarata.



- Per 1/8 con Atto Notarile di compravendita Repertorio 21651 del 10/02/1996 Rogante Notaio Broccoli Verio con sede a Sulmona (AQ).

6. ATTUALI PROPRIETARI

In riferimento a quanto sopra esposto si deduce che gli attuali proprietari risultano i seguenti:

██████████ prop. per 1/8

██████████ prop. per 1/8

██████████ prop. per 1/8

██████████ rop. per 1/8

██████████ prop. per 2/8

██████████ prop. per 1/8

██████████ prop. per 1/8

7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia: non presente agli atti.

Agibilità: non presente agli atti.

BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ) Piazza Duval, 50 – LOTTO N. 1

DESCRIZIONE ABITAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un aggregato edilizio ubicato nel centro storico del Comune di Campo di Giove, realizzato presumibilmente nei primi decenni del 1900.

L'Edificio si sviluppa su quattro livelli, compreso il sottotetto, ed è sito nel Comune Campo di Giove (AQ), tra Via San Rocco e Piazza Duval.

Il fabbricato è dotato di struttura portante verticale in muratura di pietrame disordinato e muratura in mattoni pieni e malta di calce, gli orizzontamenti sono costituiti da volte in pietra e volte in mattoni disposti in foglio, solai in ferro e tavelloni e/o voltine in laterizio. La copertura è in legno di tipo non spingente leggera. Le pareti interne risultano essere intonacate con intonaco di tipo tradizionale e sono presenti dispositivi antisismici quali tiranti, le tipologie costruttive sono quelle tradizionali dell'architettura del luogo. La suddivisione degli ambienti interni è così caratterizzata: al piano terra sono presenti tre locali di altezza pari a 2,50 ml destinati a cantina dai quali si accede direttamente da Via San Rocco. All'interno di uno dei locali è presente una scala che permette di raggiungere il piano primo, lo stesso risulta raggiungibile anche dalla scala esterna su Piazza Duval e risulta composto da: ingresso e vano scala, camera, w.c., cucina, soggiorno con camino e scala interna. L'altezza utile interna è pari a 2,65 ml.



Il secondo piano è accessibile attraverso le due scale interne, risulta composto da: soggiorno con camino, due camere, disimpegno, bagno e da tre balconi. L'altezza utile interna è pari a 2,55 ml. Tramite la botola ubicata nel soggiorno del piano secondo si accede al sottotetto composto da due locali adibiti a deposito. L'altezza utile interna è pari a $h_{max}=2,10$ ml e $h_{min}=0,15$ ml.

Gli infissi con vetro singolo e dotati di scuri sono realizzati in legno, la pavimentazione in piastrelle di ceramica e marmette di cemento, il w.c. e il bagno sono dotati di ventilazione naturale, nel w.c. sono presenti la tazza, il lavabo, su una porzione di muratura è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml, nel bagno sono presenti la tazza, il lavabo, piatto doccia e ventilatore elettrico, il rivestimento è in piastrelle di ceramica con altezza di circa 1,70 ml. Nella cucina risulta presente il lavello, la caldaia e il rivestimento in piastrelle di ceramica di altezza circa 1,70 ml. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico).

La superficie utile pari a mq **196,14**, e una superficie lorda complessiva pari a circa mq **268,76**.

L'immobile è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Campo di Giove al **foglio 6, particella 628, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43**.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da piano Regolatore, il fabbricato ricade all'interno della Zona del centro storico.

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. commerc. [S.L x coeff mq]	esposizione	condizioni
Abitazione	148,92	106,45	1,0	148,9	NO-NE-SO	sufficienti
Cantine	42,96	30,74	0,4	17,2	NO-NE-SO	da ristrutturare
Sottotetto	71,57	53,64	0,2	14,3	NO-NE-SO	da ristrutturare
Balcone	5,31	5,31	0,5	2,7	NO-SO	sufficienti
TOTALE	268,76	196,14		183,1		

ACCESSORI

Non sono presenti accessori al Fabbricato (corti, giardini ecc...).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico nel quale sono ubicati gli immobili.

Per quanto riguarda gli impianti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato e/o il loro prezzo di acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

È questo un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima, nel mercato immobiliare.

Si è utilizzato, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq.

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

8.1.2 - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adotteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Aggiornamento semestre 2/2021, agenzie immobiliari, annunci su siti internet specializzati, ed osservatori del mercato rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata - Unità immobiliare (sub. 2)

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Quota di possesso	Valore Totale
Abitazione	183,1	750	2/8	€ 137.304,75

- Valore complessivo intero: **€ 137.304,75**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 34.326,19**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 13.730,48



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 4.800,00

8.5. Valore dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 118.774,28

BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ), Via Brigata Maiella – LOTTO N. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà in ragione della quota di 1000/1000 relativamente al ristorante sito nel Comune di Campo di Giove (AQ), in Via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1".

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 17 mappale 37 sub. 146 graffata con foglio 17 mappale 37 sub. 167, categoria C/1, classe 2 consistenza 280 mq, rendita € 6.608,58.**

Coerenze: a Nord-Ovest affaccia su spazio verde condominiale, strada di accesso e confina con altra ditta, a Nord-Est affaccia corte esclusiva, corte condominiale e confina con altra ditta, a Sud-Est affaccia su spazio verde condominiale e corte esclusiva; a Sud-Ovest affaccia su spazio verde condominiale e strada di accesso.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio denominato "Residence H1", realizzato in origine sulla base dell'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane".

Successivamente furono presentati due progetti di variante autorizzati dalle seguenti licenze: l'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane" e la Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

È stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativo alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Successivamente furono rilasciate le seguenti Concessione edilizia:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000 per ampliamento sala ristorante, relativo all'immobile individuati al foglio 17 particella 3 subalterno 145.

È presente agli atti il Certificato di idoneità statica del 28/01/2000 relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 94.



- Concessione edilizia n. 61 prot. n 3707 – 1060 del 09/10/2000 per sostituzione infissi e opere varie, relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 145 e 153 sostituzione infissi e opere varie.

2. CARATTERISTICHE ZONALI

Caratteristiche zona:

Zona periferica (buono) a traffico locale con parcheggi (buono).

Servizi della zona:

Spazi verdi (ottimo); verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

Caratteristiche zone limitrofe

I principali centri limitrofi sono: Roccaraso e Sulmona.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, si è potuto riscontrare che l'immobile risulta libero seppur con la presenza di beni mobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 03/03/2009 - Registro Particolare 706 Registro Generale 4750 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 15 del 19/01/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- Iscrizione del 02/10/2019 - Registro Particolare 1542 Registro Generale 15014 - Pubblico ufficiale SELVAGGIO ALESSANDRO Repertorio 2382/1964 del 24/09/2019 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE IPOTECA VOLONTARIA;
- Iscrizione del 02/10/2019 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 15014 - Pubblico ufficiale SELVAGGIO ALESSANDRO Repertorio 2382/1964 del 24/09/2019 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE IPOTECA VOLONTARIA.



4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 10/11/2021 - Registro Particolare 15819 Registro Generale 20072 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 470/2021 del 14/10/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.1.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 03/10/1992 - Registro Particolare 13654 Registro Generale 16629 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/426 del 28/09/1992 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2002 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 7164 - Pubblico ufficiale FRASCOGNA FRANCESCA Repertorio 601/20014 del 10/10/2001 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO -1. Annotazione n. 269 del 17/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Campo di Giove, risultano essere stati rilasciati diversi titoli edilizi, in particolare in riferimento agli ultimi titoli, la Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000 per ampliamento sala ristorante e la Concessione edilizia n. 61 prot. n. 3707 – 1060 del 09/10/2000 per sostituzione infissi e opere varie, si sono rilevate alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali e alla presenza di una bucatara sul prospetto est. Inoltre non è stato riscontrato agli atti, la presenza del certificato di agibilità a seguito della Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000.

Le difformità sopra descritte sono regolarizzabili mediante sanatoria urbanistica, sarà cura degli enti coinvolti determinare l'esatto importo relativo agli oneri di oblazione, concessori, indennità risarcitoria e quant'altro previsto dalle norme.

Spese tecniche + diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.2.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le difformità su citate non risultano riportate nella planimetria catastale in atti, che si allega alla presente. Quindi, prendendo atto che si dovrà sanare la parte urbanistica con una pratica edilizia, si rende opportuno considerare anche la necessità di presentare una variazione catastale.



Spese tecniche: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

4.3. Altre informazioni per l'acquirente:

L'immobile è ubicato all'interno del Condominio "Residence H1", è soggetto a spese condominiali annue relative alla gestione e manutenzione, risultano spese condominiali scadute e insolute.

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)

L'unità immobiliare è stata acquistata con i seguenti Atti Notarili:

- Atto Notarile di compravendita Repertorio 11197 del 30/07/1999, Rogante Notaio Cesira De Michele con sede a Pratola Peligna (AQ), con il quale [REDACTED] acquista da Nanni Vittorio, Tarulli Maria Grazia, Villani Tonino e Capaldo Luisa, la complessiva quota pari a 2/3 della piena proprietà;
- Atto Notarile di compravendita Repertorio 13796 del 24/08/2000, Rogante Notaio Cesira De Michele con sede a Pratola Peligna (AQ), con il quale [REDACTED] acquista da Di Capite Emidio e Resce Maria, la complessiva quota pari a 1/3 della piena proprietà.

6. ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] etario quota di 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane".

Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane"

Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Concessione edilizia in Sanatoria n. 59 del 04/10/2000 per ampliamento sala ristorante, relativo all'immobile individuati al foglio 17 particella 3 subalterno 145.



Certificato di idoneità statica del 28/01/2000 relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 94.

Concessione edilizia n. 61 prot. n 3707 – 1060 del 09/10/2000 per sostituzione infissi e opere varie, relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 145 e 153 sostituzione infissi e opere varie.

BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ), Via Brigata Maiella – LOTTO N. 2

DESCRIZIONE RISTORANTE

Proprietà in ragione della quota di 1000/1000 relativamente al ristorante sito nel Comune di Campo di Giove (AQ), in Via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1".

Il ristorante è ubicato al piano terra del Condominio "Residence H1", è accessibile direttamente dall'attiguo terrazzo e dalle corti esterne, fa parte di un complesso edilizio realizzato con struttura portante intelaiata, travi e pilastri in cemento armato ordinario gettato in opera. È composto da un ingresso, sala ristorante, area cucina, area servizi igienici, terrazzo e corte esclusiva. L'altezza utile media interna è pari a h=3,60 ml.

Nella sala ristorante sono presenti infissi realizzati in vetro con telaio in pvc e dotati di tende interne, nell'area cucina sono presenti infissi realizzati in vetro e legno e pvc, la pavimentazione in piastrelle di ceramica, i w.c. presenti nell'area servizi igienici sono dotati aspiratori e vasi sanitari, mentre nell'antibagno sono presenti i lavabi, sulle tramezzature sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica con altezza di circa 2,35 ml. La cucina è suddivisa in zone, destinate al deposito, alla conservazione e alla preparazione dei cibi, su alcune porzioni di tamponatura è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 3,60 ml, sono presenti impianti tecnologici.

La superficie utile pari a mq **534,68**, e una superficie lorda complessiva pari a circa mq **570,56**.

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 17 mappale 37 sub. 146 graffata con foglio 17 mappale 37 sub. 167, categoria C/1, classe 2 consistenza 280 mq, rendita € 6.608,58.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da piano Regolatore, il fabbricato ricade all'interno della Zona Attrezzature ricettive esistenti Zona per attrezzature generali di tipo tecnologico, nella Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 3 e nella Zona destinata all'attività sciistica.

Destinazione	Sup. Lorda	Sup. Netta	coeff.	Sup. commerc.	esposizione	condizioni
Viale dell'Industria (AQ) Tel: 3497586674 – ing.mircolitigante@yahoo.it						



	[mq]	[mq]		[S.L x coeff mq]		
Ristorante	358,40	322,52	1,00	358,4	S-E-O	buone
Terrazzo	174,31	174,31	0,25	43,6	S-E-O	buone
Corte esterna	37,85	37,85	0,10	3,8	NE	buone
TOTALE	570,56	534,68		405,8		

ACCESSORI

Sono presenti i seguenti accessori al Fabbricato: Corte esclusiva; terrazzo esclusivo; corte condominiale e giardino condominiale.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico nel quale sono ubicati gli immobili.

Per quanto riguarda gli impianti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criteri di stima

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato e-o il loro prezzo di acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

E' questo un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore, dell'immobile oggetto di stima, nel mercato immobiliare.

Si è utilizzato, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq.

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

8.1.2 - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adotteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

8.2. Fonti di informazione



Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Aggiornamento semestre 2/2021, agenzie immobiliari, annunci su siti internet specializzati, ed osservatori del mercato rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche.

8.3. Valutazione delle superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Quota di possesso	Valore Totale
Ristorante	405,8	750	1/1	€ 304.321,88

- Valore corpo: **€ 304.321,88**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 304.321,88**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 30.432,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€ 3.600,00

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 270.289,69

BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ), Via Brigata Maiella – LOTTO N. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà in ragione della quota di 1000/1000 relativamente alla discoteca, sito nel Comune di Campo di Giove (AQ), in Via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1".

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 17 mappale 37 sub. 147, categoria D/8, rendita € 1.941,88.**

Coerenze: a Nord-Ovest affaccia su spazio verde condominiale, strada di accesso e confina con altra ditta, a Nord-Est confina con altra ditta e con il terreno; Sud-Est confina con il terreno e affaccia su spazio verde condominiale; a Sud-Ovest affaccia su spazio verde condominiale e strada di accesso.



L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio denominato "Residence H1", realizzato in origine sulla base dell'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane".

Successivamente furono presentati due progetti di variante autorizzati dalle seguenti licenze: l'Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane" e la Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativo alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

E' stato rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 2517 del 29/12/1984 in riferimento al locale discoteca night "Pareti Rosse" sito in località le Piane, relativo alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, Variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Successivamente furono rilasciate le seguenti Concessione edilizia:

- Permesso di costruire in sanatoria per realizzazione locale di sgombero del 11/10/2007 prot. 4314 fg 14 part 34 sub 147 domanda di concessione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 prot 811.

È presente agli atti il Collaudo riferito all'ampliamento del locale seminterrato, le opere sono state denunciate all'Ufficio Tecnico Regionale dell'Ex Genio Civile di L'Aquila in data 04/10/2001, deposito n° 444/01 prot. n° 1109.

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 328 del 16/02/2006 per opere di manutenzione straordinaria - finiture Discoteca, al foglio 17 particella 37 subalterno 147:

2. CARATTERISTICHE ZONALI

Caratteristiche zona:

Zona periferica (buono) a traffico locale con parcheggi (buono).

Servizi della zona:

Spazi verdi (ottimo); verde attrezzato (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Impianti sciaviari di risalita (sci alpinismo).

Caratteristiche zone limitrofe



I principali centri limitrofi sono: Roccaraso e Sulmona.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco Nazionale della Maiella.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, si è potuto riscontrare che l'immobile risulta libero seppur con la presenza di beni mobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 03/03/2009 - Registro Particolare 706 Registro Generale 4750 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 15 del 19/01/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;

4.1.2. Pignoramenti:

- Trascrizione del 10/11/2021 - Registro Particolare 15819 Registro Generale 20072 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SULMONA Repertorio 470/2021 del 14/10/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.1.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione del 03/10/1992 - Registro Particolare 13654 Registro Generale 16629 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/426 del 28/09/1992 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/05/2002 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 7164 - Pubblico ufficiale FRASCOGNA FRANCESCA Repertorio 601/20014 del 10/10/2001 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO -1. Annotazione n. 269 del 17/02/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI).

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Campo di Giove, risultano essere stati rilasciati diversi titoli edilizi, in particolare in riferimento agli ultimi titoli, Permesso di costruire in sanatoria per realizzazione locale di sgombero del 11/10/2007 prot. 4314 fg 14 part 34 sub 147



domanda di concessione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 prot 811 e la Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 328 del 16/02/2006 per opere di *manutenzione straordinaria - finiture Discoteca*, al foglio 17 particella 37 subalterno 147, si sono rilevate alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna, alla diversa destinazione d'uso di locali autorizzati con PDC 4314 del 2007 come locali di sgombero che allo stato dei attuali risultano parte della sala discoteca e destinati a servizi igienici, alla presenza di bucatore esterne, all'altezza si 2,95 ml inferiore a quella di progetto pari a 3,15 ml.

Inoltre non è stata riscontrata agli atti la presenza del certificato di agibilità a seguito della Permesso di costruire in sanatoria del 11/10/2007 prot. 4314.

Le difformità sopra descritte sono regolarizzabili mediante sanatoria urbanistica, sarà cura degli enti coinvolti determinare l'esatto importo relativo agli oneri di oblazione, concessori, indennità risarcitoria e quant'altro previsto dalle norme.

Spese tecniche + diritti di segreteria: € 3.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.2.2. Accertamento di conformità Catastale:

Le difformità su citate non risultano riportate nella planimetria catastale in atti, che si allega alla presente. Quindi, prendendo atto che si dovrà sanare la parte urbanistica con una pratica edilizia, si rende opportuno considerare anche la necessità di presentare una variazione catastale.

Spese tecniche: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

4.3. Altre informazioni per l'acquirente:

L'immobile è ubicato all'interno del Condominio "Residence H1", è soggetto a spese condominiali annue relative alla gestione e manutenzione, risultano spese condominiali scadute e insolute.

5. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI)

L'unità immobiliare è stata acquistata con i seguenti Atti Notarili:

- Atto Notarile di compravendita Repertorio 11197 del 30/07/1999, Rogante Notaio Cesira De Michele con sede a Pratola Peligna (AQ), con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] la complessiva quota pari a 2/3 della piena proprietà;



- Atto Notarile di compravendita Repertorio 13796 del 24/08/2000, Rogante Notaio Cesira De Michele con sede a Pratola Peligna (AQ), con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] la complessiva quota pari a 1/3 della piena proprietà.

6. ATTUALI PROPRIETARI

[REDACTED] proprietario quota di 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1767 del 20/03/1973 relativa alla costruzione di una Casa Albergo in località "Le Piane".

Autorizzazione (Licenza edilizia) n. 1632 del 10/11/1973 relativa ai lavori di variante delle costruzioni denominata Casa-Albergo in località "Le Piane"

Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Certificato di Abitabilità prot. 649 del 24/04/1976 in riferimento alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, relativa alla variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Certificato di Agibilità prot. 2517 del 29/12/1984 in riferimento al locale discoteca night "Pareti Rosse" sito in località le Piane, relativo alla Licenza per esecuzione lavori edili prot. 2168/75 dell'11/03/1976, Variante per costruzione casa albergo denominata residence H1 sugli immobili individuati al foglio 17 particella 37.

Certificato di idoneità statica del 28/01/2000 relativo all'immobile individuato al foglio 17 particella 37 subalterno 94.

Permesso di costruire in sanatoria per realizzazione locale di sgombero del 11/10/2007 prot. 4314 fg 14 part 34 sub 147 domanda di concessione in sanatoria presentata in data 28/03/1986 prot 811.

Collaudo riferito all'ampliamento del locale seminterrato, le opere sono state denunciate all'Ufficio Tecnico Regionale dell'Ex Genio Civile di L'Aquila in data 04/10/2001, deposito n° 444/01 prot. n° 1109.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. 328 del 16/02/2006 per opere di manutenzione straordinaria - finiture Discoteca, al foglio 17 particella 37 subalterno 147.



BENI IN CAMPO DI GIOVE (AQ), Via Brigata Maiella – LOTTO N. 3**DESCRIZIONE DISCOTECA – LOTTO N. 3**

Proprietà in ragione della quota di 1000/1000 relativamente al ristorante sito nel Comune di Campo di Giove (AQ), in Via Brigata Maiella, all'interno del Condominio "Residence H1".

La discoteca è ubicata al piano seminterrato del Condominio "Residence H1", è accessibile direttamente dall'esterno tramite la rampa ubicata lungo la strada di accesso al complesso edilizio e, dall'interno del ristorante, al piano terra tramite scala interna. Fa parte di un complesso edilizio realizzato con struttura portante intelaiata travi e pilastri e setti, in cemento armato ordinario gettato in opera, è composto da una sala discoteca, da due aree di servizi igienici, spogliatoio, magazzini, sottoscala e locali di sgombero, aventi un'altezza utile media interna pari a h=2,95 ml.

Nella sala discoteca sono presenti infissi realizzati in legno ed è dotata di aspiratori e finestre a bocca di lupo, la pavimentazione è in calcestruzzo, i w.c. presenti nell'area servizi igienici sono dotati di aspiratore, nei w.c. sono presenti vasi sanitari e lavabi e in alcuni solo docce, mentre nell'antibagno sono presenti esclusivamente lavabi, sulla muratura è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica con altezza di circa 2,00 ml, sono presenti impianti tecnologici.

La superficie utile pari a mq **329,34**, e una superficie lorda complessiva pari a circa mq **360,43**.

L'immobile è identificato in catasto: **foglio 17 mappale 37 sub. 147, categoria D/8, rendita € 1.941,88.**

DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da piano Regolatore, il fabbricato ricade all'interno della Zona Attrezzature ricettive esistenti Zona per attrezzature generali di tipo tecnologico, nella Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 3 e nella Zona destinata all'attività sciistica.

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Sup. Netta [mq]	coeff.	Sup. commerc. [S.L x coeff mq]	esposizione	condizioni
Discoteca	360,43	329,34	1,0	360,4	S-E-O	buone
TOTALE	360,43	329,34		360,4		

ACCESSORI

Sono presenti i seguenti accessori al Fabbricato: Corte condominiale e giardino condominiale.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Le caratteristiche del compendio immobiliare risultano essere ordinarie, ovvero adeguate al contesto tipologico nel quale sono ubicati gli immobili.

Per quanto riguarda gli impianti è necessario verificare la conformità alla normativa vigente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1. Criteri di stima**

Il metodo di stima adottato è quello comparativo, messo in relazione con altri beni analoghi dei quali si conosce il loro recente valore di mercato e-o il loro prezzo di acquisto, in relazione al libero mercato della zona.

E' questo un sistema che, convertendo il bene da stimare in moneta, consente di determinare il più probabile valore, dell'immobile oggetto di stima, nel mercato immobiliare.

Si è utilizzato, pertanto, il metodo sintetico esprimibile in euro/mq.

8.1.1 - METODO E CRITERIO DI STIMA: Il metodo che adotteremo per la stima è quello comparativo a valore di mercato, che mette in relazione il bene da stimare con altri beni analoghi o simili di cui si conosce il loro recente valore di mercato o il loro prezzo di acquisto, condizionato dalla domanda e dalla offerta del libero mercato.

8.1.2 - PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Il parametro unitario che adotteremo è il mq (metroquadro), che riferito alla superficie lorda commerciale è il più comunemente adottato nelle compravendite immobiliari.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Aggiornamento semestre 2/2021, agenzie immobiliari, annunci su siti internet specializzati, ed osservatori del mercato rivisto su base delle recenti trattative per immobili nella stessa zona e delle stesse caratteristiche.

8.3. Valutazione delle superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Quota di possesso	Valore Totale
Discoteca	360,4	650	1/1	€ 234.279,50

- Valore complessivo intero: **€ 234.279,50**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 234.279,50**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 23.427,95**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 3.600,00**

8.5. Prezzo base d'asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 207.251,55**

Sulmona 13/09/2022

IL CTU
Ing. Mirco Litigante

