



TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Del 07/03/2022

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciofani Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2019 del R.G.E., promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Aggiornamento perizia di stima a seguito di:

- Stima . del 22/08/2021, da parte del CTU REGINE F. J. COLAROCCO, della quota parte del canone di locazione spettante alla procedura NRG 38-2019 e alla NRG 45-2020.
- Disposizione del giudice con nota n° 27122 del 27/01/2020

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	10

Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	20

Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2019 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 776.241,00	27

INCARICO

All'udienza del 05/11/2019, il sottoscritto Ing. Ciofani Domenico, con studio in Via Pola, 36C - 67039 - Sulmona (AQ), email ciofani.domenico@gmail.com, PEC domenico.ciofani@ingpec.eu, Tel. 347 6704798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Pescasseroli a 300 metri dal centro del paese. Esso è censito al N.C.E.U. del comune di Pescasseroli al foglio 23 particella 12 sub 1. Trattasi di una struttura con destinazione recettiva alberghiera, articolata su 4 livelli. La struttura è destinata esclusivamente all'Hotel ed è un 4 stelle con ottime rifiniture, dispone di 11 camere confortevoli con parquet, tutte dispongono di un bagno privato, climatizzazione individuale, tv e guardaroba. Nel seminterrato troviamo la sala bar, il salotto per il relax e due sale per la colazione. Nel piano rialzato troviamo la reception e 3 camere da letto. Nel primo e secondo piano troviamo 4 camere da letto dotate di tutti i confort.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Nel catasto il terreno è identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65.

Il terreno pianeggiante con ampio prato e verde tende a valorizzare ulteriormente l'albergo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

si attesta che tutta la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta completa

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

si attesta che tutta la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

l'immobile confina:

a nord e ad ovest con il fog.23 part.1492

a sud con il fog. 23 part.1491

a ovest con SS.83 Marsicana.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Il terreno confina a:

sud e a sud-ovest con l'immobile oggetto del pignoramento(fg.12,part.23 sub1);

nord e ad est con il fg.23 part.1493;

nord-ovest con la strada SS.83 Marsicana- Viale Oppietto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,30 mq	130,28 mq	1,00	130,28 mq	2,80 m	seminterrato
abitazione	80,16 mq	114,57 mq	1,00	112,00 mq	2,80 m	piano rialzato
Abitazione	80,16 mq	114,57 mq	1,00	114,57 mq	2,80 m	piano primo
Abitazione	80,16 mq	114,57 mq	1,00	114,57 mq	2,80 m	piano secondo
Totale superficie convenzionale:				471,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				471,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1665,00 mq	1665,00 mq	1,00	1665,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1665,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1665,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 12 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10.5 VANI Rendita € 630,00
Dal 29/07/2005 al 14/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 12 Categoria A7

		Cl.U, Cons. 10.5 VANI Rendita € 813,42 Piano
Dal 14/11/2007 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 12, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 5.750,00 Piano 4

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2003 al 24/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23,, Part. 1389,, Sub. ,, Porz. ,, Zc. , Qualità Seminativo arborato Cl.1, Superficie (ha are ca) 0 42 00, Reddito dominicale € 976,00 Reddito agrario € 1.301,00 Graffato ,
Dal 24/09/2004 al 23/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1492 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 16 65 Reddito dominicale € 387,00 Reddito agrario € 516,00

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	12	1		D2				5750 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito da attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è verificato corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	1492				Seminativo o arborato		16 65 mq	3,87 €	5,16 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art.657, secondo comma,c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art.657, secondo comma,c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile è dato in affitto alla società **** Omissis ****PER 12 ANNI E SEI MESI dal 18/12/2018 e fino al 18/06/2031,alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato per ulteriori dodici anni e sei mesi, salvo

disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 15/12/2018 tra **** Omissis ****ed **** Omissis ****,prevede oltre al terreno ed all'albergo oggetto della confisca anche un altro terreno e 3 appartamenti.

Il canone di locazione è di 12475.81€+iva l'anno e per i primi 4 anni sono ridotti a 3118.95€+iva/anno, come stabilito dal CTU Ing. Régine F.J. Colarocco il 22/08/2021 in relazione all'incarico di STIMA DELLA QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE SPETTANTE ALLA PROCEDURA N.R.G.E. 38-2019 ED ALLA N.R.G.E. 45-2020.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

IL TERRENO è stato concesso in affitto alla società **** Omissis ****PER 12 ANNI E SEI MESI dal 18/12/2018 e fino al 18/06/2031,alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato per ulteriori dodici anni e sei mesi, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata .

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 15/12/2018 tra **** Omissis ****ed il **** Omissis ****, prevede oltre al terreno ed all'albergo oggetto della confisca anche un altro terreno e 3 appartamenti.

Il canone di locazione è di 1499.42€+iva l'anno e per i primi 4 anni sono ridotti a 374.86€+iva/anno, come stabilito dal CTU Ing. Régine F.J. Colarocco il 22/08/2021 in relazione all'incarico di STIMA DELLA QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE SPETTANTE ALLA PROCEDURA N.R.G.E. 38-2019 ED ALLA N.R.G.E. 452020.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile risulta ben curato e rifinito in tutte le sue parti

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

il terreno è adibito a giardino e risulta ben curato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile non ha parti comuni con altri proprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Il terreno non ha parti comuni con altri proprietari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'albergo è stato ricavato da una costruzione degli anni 20 e nell'anno 2004 è stata ristrutturata. Attualmente l'edificio è di 4 piani di cui uno seminterrato.

Il fabbricato ha una struttura mista con pareti muratura portante realizzata in calcestruzzo armato con solai in latero cemento e la copertura in tetto lamellare di recente costruzione.

Le facciate sono ben rifinite e presentano delle rifiniture esterne in stile liberty che ne esaltano la costruzione.

Le camere sono insonorizzate, le finestre sono in legno-alluminio provviste di scuretti interni per l'oscuramento.

I pavimenti sono tutti in parquet e le pareti sono in parte rivestite in legno e le zone libere sono tinteggiate a tempera.

I soffitti sono tinteggiati a tempera.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e il locale termico è all'interno del locale tecnico posizionato all'esterno dell'albergo nell'immobile identificato al fg.23,part.1491 del sub.7.L'impianto di riscaldamento oltre a garantire il riscaldamento e l'acqua sanitaria all'albergo garantisce i stessi servizi alla cucina e alla sala ristoro posizionati all'esterno dell'albergo nell'immobile identificato al fg.23,part.1491 del sub.7.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

il bene è utilizzato esclusivamente come giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCIASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/01/2019
- Scadenza contratto: 05/06/2031
- Scadenza disdetta: 15/01/2030
- Rilascio: 05/06/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.039,65

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 12.475,81

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** con contratto di locazione di durata 12 anni e 6 mesi.

Alla scadenza il contratto verrà tacitamente rinnovato per ulteriori 12 anni e 6 mesi, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 18 mesi comunicato a mezzo di lettera raccomandata

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/01/2019
- * decorrenza locazione _15/12/2018
- Scadenza contratto: 15/06/2031---rinnovo automatico di altri 12 anni e 6 mesi
- Scadenza disdetta: 18 mesi dalla scadenza del contratto

Il contratto di locazione stipulato prevede oltre al terreno ed all'albergo oggetto del lotto in esame anche altri 6 beni.

Il canone di locazione è di 12475.81€+iva l'anno e per i primi 4 anni sono ridotti a 3118.95€+iva/anno, come stabilito dal CTU Ing. Régine F.J. Colarocco il 22/08/2021 in relazione all'incarico di STIMA DELLA QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE SPETTANTE ALLA PROCEDURA N.R.G.E. 38-2019 ED ALLA N.R.G.E. 45-2020.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/01/2019
- Scadenza contratto: 05/06/2031
- Scadenza disdetta: 15/01/2030
- Rilascio: 05/06/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.499,92

il terreno risulta occupato da **** Omissis ****con contratto di locazione di durata 12 anni e 6 mesi rinnovabile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/01/2019
- * decorrenza locazione _15/12/2018
- Scadenza contratto: 15/06/2031---rinnovo automatico di altri 12 anni e 6 mesi
- Scadenza disdetta: 18 mesi dalla scadenza del contratto

In riferimento alla perizia di stima Dell'Ing.Regine Colarocco del 28/08/2021, DELLA QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE SPETTANTE ALLA PROCEDURA N.R.G.E. 38-2019 ED ALLA N.R.G.E. 45-2020,

il canone di locazione annuo per il terreno fg.23 p.la 1492 è di 1499.92€+iva e ridotto per i primi 4 anni a 384.86 /anno+iva

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1999 al 29/08/1999	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	12/12/2002	735	30
Dal 29/08/1999 al 21/07/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	12/12/2002	31	735
Dal 21/07/2004 al 29/07/2005	**** Omissis ****	ROGITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIA VALENTE	21/07/2004	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	23/07/2004	2103	
Dal 29/07/2005 al 14/11/2007	**** Omissis ****	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		VALENTE MATTIA	29/07/2005	16766	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCINA			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCINA	29/07/2005	12768.1/2005	
Dal 14/11/2007 al 14/11/2007	**** Omissis ****	variazione da abitazione ad albergo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	14/11/2007	20011.1/2007	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2003	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AVEZZANO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	28/02/2003	630.1	
Dal 21/07/2004 al 28/02/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	26/07/2004	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AVEZZANO	26/07/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	26/07/2004		
Dal 21/07/2004 al 21/07/2004	**** Omissis ****	ROGITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	24/09/2004	14386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AVEZZANO	23/07/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	23/07/2004	2103	
Dal 29/07/2005 al 21/07/2004	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	09/08/2005	16766	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AVEZZANO	09/08/2005		
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AVEZZANO	09/08/2005	493	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Di L'AQUILA aggiornate al 26/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescasseroli il 05/05/2009

Reg. gen. 7704 - Reg. part. 1231

Importo: € 1.400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 3,93 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 17/04/2009

N° repertorio: 23153/10839

Note: **** Omissis ****

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO ED AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PESCISSEROLI il 05/06/2019

Reg. gen. 8617 - Reg. part. 793

Importo: € 1.033.175,54

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 516.857,77
Data: 05/06/2019
N° repertorio: 1340
N° raccolta: 5419

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**
Trascritto a PESCINA il 04/01/2019
Reg. gen. 144 - Reg. part. 130
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a SULMONA il 20/08/2019
Reg. gen. 15054 - Reg. part. 12114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DELL'AQUILA aggiornate al 26/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescasseroli il 05/05/2009
Reg. gen. 7704 - Reg. part. 1231
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 3,93 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO ED AVVIDO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a PESCASSEROLI il 05/06/2019
Reg. gen. 8617 - Reg. part. 793
Importo: € 1.033.715,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 516.857,77
Data: 05/06/2019
N° repertorio: 1340
N° raccolta: 5419

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**
Trascritto a PESCINA il 04/01/2019
Reg. gen. 144 - Reg. part. 130
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a SULMONA il 03/10/2019
Reg. gen. 15054 - Reg. part. 12114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n. 68 del 20.08.2020, esecutiva, l'immobile ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1"

Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.

...omissis....Attualmente la zona Cl è soggetta a Piano di Recupero.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Dal catasto terreno risulta identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65.

Il terreno ricade nella zona C del comune di Pescasseroli e non è edificabile.

Si relaziona quanto segue:

Per il terreno individuato catastalmente al F.23 particella 1492

1) Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n.68 del 20.08.2020, esecutiva, ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1"

Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.

...omissis....Attualmente la zona Cl è soggetta a Piano di Recupero.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero;

2) Ai sensi del suddetto Piano, Piano di Recupero Zona "C", che si ribadisce è stato adottato ma non ancora approvato, concorre, insieme alle particelle nn. 12, 1491,1494 e parte della 1390 alla formazione del lotto n. 105 già totalmente edificato con strutture ad uso residenziale e turistico;

Non è quindi prevista altra edificazione sul terreno al Fg. 23 Particella 1492.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CONCESSIONE N°004 DEL 09/01/2004 PRATICA EDILIZIA N°5043/03

PRATICA EDILIZIA N.168/2006 DEL 21/12/2006

PRATICA EDILIZIA N.18 DEL 11/01/2008

CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO IN DATA 28/11/2008 CON PROT.N°6633 DEL COMUNE DI PESCASSEROLI

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCASSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PESCISSEROLI (AQ) - VIALE SANTA LUCIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

L'immobile in oggetto è situato nel comune di Pescasseroli a 300 metri dal centro del paese. Esso è censito al N.C.E.U. del comune di Pescasseroli al foglio 23 particella 12 sub 1. Trattasi di una struttura con destinazione recettiva alberghiera, articolata su 4 livelli. La struttura è destinata esclusivamente all'Hotel ed è un 4 stelle con ottime rifiniture, dispone di 11 camere confortevoli con parquet, tutte dispongono di un bagno privato, climatizzazione individuale, tv e guardaroba. Nel seminterrato troviamo la sala bar, il salotto per il relax e due sale per la colazione. Nel piano rialzato troviamo la reception e 3 camere da letto. Nel primo e secondo piano troviamo 4 camere da letto dotate di tutti i confort.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 755.262,00

L'immobile è ubicato a Pescasseroli(AQ) - VIA SANTA LUCIA-FG23_PART.12 SUB1

Trattasi di un immobile a 4 piani adibito ad attività ricettiva di Albergo a 4 stelle.

Il piano seminterrato è adibito alle zone comuni in cui si trovano:

- quattro bagni di servizio con antibagno con zona office del personale
- un corridoio con sala tv e zona bar attrezzata
- tre locali adibiti a sala da pranzo, cucina e servizi per i dipendenti .

Al piano rialzato c'è la zona reception con l'ingresso principale alla struttura e 3 camere per gli ospiti complete di bagno.

Al primo piano ci sono 4 camere per gli ospiti complete di bagno

Al secondo piano ci sono 4 camere per gli ospiti complete di bagno

L'ascensore serve i piani seminterrato, rialzato e primo. L'accesso al secondo piano avviene esclusivamente attraverso le scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2, Valore di stima del bene:

€755.262,00.

L'immobile allo stato attuale è accatastato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO STATO DEI LUOGHI

-CRITERI ESTIMATIVI Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate: - definizione preliminare sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento; -definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; -comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, é fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

VALORE DI RIFERIMENTO:

Valore unitario zonale medio di riferimento. Il sottoscritto ha esperito l'indagine, sulla scorta di riferimenti e risultanze dalla duplice matrice: ESTIMATIVA SINTETICO-COMPARATIVA . Risulta dalla media di: -dato personale desunto dal mercato tramite indagini di mercato direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori);

-dato di mercato locale desunto da quotidiani locali, immobiliare.it, Tecnocasa, OMI, agenzie locali etc.;

-dato ufficiale desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio;

-dato ufficiale catastale, da considerare con attenzione, ed eventualmente da escludere ove manifestamente inattendibile; -dato ufficiale desunto da atti pubblici;

-dato ufficiale desunto da risultanze di stime d'Ufficio in giudizi civili ovvero in esecuzioni immobiliari o fallimenti, acquisite dal sito del Tribunale;

ESTIMATIVA ANALITICA Risulta dalla media di:

-dato desunto con procedura di computo analitico a valore di costruzione;

-dato reddituale desunto da ipotesi di locazione;

-altri dati, esemplificativamente da permuta, da valutazioni di mutuo bancario etc..

La media di questi valori ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra € 1.350,00/mq e € 2.000,00/mq. Un immobile statisticamente al di sopra della media ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio alto assunto pari a € 1.850,00/mq.

PARAMETRI DI VALORE: Sono le caratteristiche del bene, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore, in appresso elencati:

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'appartamento da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

-di ubicazione, in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Pescasseroli, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

-di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile

-strade, marciapiedi, parcheggi

-da quella dei servizi

-scuola, negozi, chiese, etc.

-dalle reti tecnologiche -elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione;

-di posizione, definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

-strutturali, relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura, relative alla identificazione della buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

-impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni -elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, garage ecc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile. Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d' uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione. Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, ecc.

COMPARAZIONE PARAMETRICA: Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha: Comparazione di parametri zonali. L'ubicazione zonale, periferica, la normale fruizione di reti di servizi, l'invarianza urbanistica, la posizione dell'immobile, con affaccio diretto su strada urbana, nonché la vicinanza ad asse urbano di primaria importanza, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi"; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale, assunto pari a $K_z = 1$ comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

1)strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque nell'immobile induce un coefficiente invariante strutturale pari a $K_{c1} = 1,00$;

2)di finitura: le caratteristiche di finitura, nuove, di buona rifinitura, possono essere trasposte in un coefficiente riduttivo di finitura pari a $K_{c2} = 1$;

3) impiantistico: le caratteristiche dell'impianto termico, elettrico e di scarico delle acque , possono essere trasposte in un coefficiente impiantistico pari a $K_{c3} = 0,95$.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1 \times 1 \times 0,95 = 0,95$ Comparazione di parametri funzionali. In termini di razionale fruizione

dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoi interni, vuoi esterni, per la presenza di passaggio comune ed accesso diretto dal fronte strada, appaiono più che accettabili, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariante pari a $K_f = 1,00$.

Con riferimento alla crisi del settore del turismo si applica un coefficiente di riduzione pari a $K_t = 0,95$

I servizi tecnici (caldaia, quadro elettrico generale ...) di utilizzo dall'albergo sono situati in una struttura contigua, non sottoposta a sequestro ma data in affitto, posta in comunicazione con il seminterrato dell'albergo, così come i parcheggi per cui adotteremo un coeff. di riduzione $K_{st} = 0,96$

COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:
 $K_{tot} = K_{zx}K_{cx}K_{fx}K_t * K_{st} = 1 \times 0,95 \times 1,00 * 0,95 * 0,96 = 0,866$ **TRASPOSTI PARAMETRICI DI VALORE**

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,866$, trasposto numerico delle differenze dal valore "medio alto" di € 1850,00/mq, si ottiene il valore unitario €. $1850 \times 0,866 = € 1602,10€/mq$.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

Nel catasto il terreno è identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65. Il terreno pianeggiante con ampio prato e verde tende a valorizzare ulteriormente l'albergo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1492, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.979,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per calcolare il valore dei terreni oggetto della presente perizia è quello del più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale. Il procedimento estimativo, pur comprendendo comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio. **VALORE DI RIFERIMENTO** Valore unitario zonale medio di riferimento. Il sottoscritto ha esperito l'indagine, sulla scorta di riferimenti e risultanze dalla duplice matrice: **ESTIMATIVA SINTETICO- COMPARATIVA**. Risulta dalla media di: -dato personale desunto da esperienze personali, dati del mercato zonale e sulla base delle caratteristiche zonali intrinseche (accessibilità, salubrità dei luoghi..)

La media di questi valori ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile tra 10€/mq e 18€/mq. Un terreno statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio assunto pari a 14€/mq.

In considerazione della crisi dell'edilizia dal valore medio di 14€/mq si applicherà un coeff.di riduzione pari a 0.90 per cui il valore stimato sarà pari a 12.6€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	471,42 mq	1.602,10 €/mq	€ 755.261,98	100,00%	€ 755.262,00
Bene N° 2 - Terreno Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia	1665,00 mq	12,60 €/mq	€ 20.979,00	100,00%	€ 20.979,00
				Valore di stima:	€ 776.241,00

Valore di stima: € 776.241,00

Valore finale di stima: € 776.241,00

Premessa: in base al quesito del giudice di formulare una soluzione tecnica per la centrale termica al fine di rendere vendibile il lotto 1(albergo+terreno) della procedura 38/2019 è l'immobile fog.23 part.1491 sub 7 (oggetto della procedura 48/20) sono state fornite, con la relazione tecnica del 27/12/2021, alcune soluzioni possibili.

L'ill.mo giudice, con riferimento alla nota a verbale dell'udienza 27122 del 27/01/20200 ,ha avallato la soluzione n.2 che consiste di non separare l'impianto termico e di vendere insieme sia il lotto 1 della procedura 38/2019 e sia l'immobile fog.23 part.1491 sub7 ,senza esecuzione di alcun lavoro e/o frazionamento.

Egli ha quindi disposto che il ricavo della vendita degli immobili sarà ripartito in modo proporzionale ai valori originari di stima delle 2 procedure.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, li 06/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciofani Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 1 planimetria catastale foglio_12_part_23_sub1 (Aggiornamento al 07/02/2020)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 2 certificato di agibilità (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 3 permesso a costruire (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 4 proroga permesso a costruire 168_2006 (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 denuncia inizio attività installazione ascensore con relazione (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7 visura storica immobile foglio_23_part_12_sub_1 (Aggiornamento al 07/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 8 visura storica terreno foglio_23_par_1492 (Aggiornamento al 20/02/2020)
- ✓ Altri allegati - 9 visura terreno fog_23_par_1492 con planimetria
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 ispezione ipotecaria ipoteca 17_04_2009 (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 ispezione ipotecaria contratto locazione ultranovennale 15_12_2018 (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 1 Foto - 12 immagini immobile (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - 13 ortofoto_immob_fog_23_12_part_terreno_fog_23_part_1492 (Aggiornamento al 26/02/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO:IL PRESENTE LOTTO (CHE È OGGETTO DELL'ESECUZIONE 38/19 PROMOSSA DA INTESA SAN PAOLO) DEVE ESSERE VENDUTO INSIEME AL MAGAZZINO CENSITO AL FOG. 23, PART. 1491 SUB 7 (CHE È OGGETTO DELLA PROCEDURA 45/20 PROMOSSA DA MPS, ORA AMCO)

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

L'immobile in oggetto e situato nel comune di Pescasseroli a 300 metri dal centro del paese. Esso è censito al N.C.E.U. del comune di Pescasseroli al foglio 23 particella 12 sub 1. Trattasi di una struttura con destinazione recettiva alberghiera, articolata su 4 livelli. La struttura è destinata esclusivamente all'Hotel ed è un 4 stelle con ottime rifiniture, dispone di 11 camere confortevoli con parquet, tutte dispongono di un bagno privato, climatizzazione individuale, tv e guardaroba. Nel seminterrato troviamo la sala bar, il salotto per il relax e due sale per la colazione. Nel piano rialzato troviamo la reception e 3 camere da letto. Nel primo e secondo piano troviamo 4 camere da letto dotate di tutti i confort. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n. 68 del 20.08.2020, esecutiva, l'immobile ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1" Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G.omissis...Attualmente la zona CI è soggetta a Piano di Recupero. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia

Nel catasto il terreno è identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65. Il terreno pianeggiante con ampio prato e verde tende a valorizzare ulteriormente l'albergo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1492, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal catasto terreno risulta identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65. Il terreno ricade nella zona C del comune di Pescasseroli e non è edificabile. Si relaziona quanto segue: Per il terreno individuato catastalmente al F.23 particella 1492 1) Ai sensi della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pescasseroli (AQ), con approvazione conclusiva, complessiva ed unitaria in virtù della Deliberazione C.C. n.68 del 20.08.2020, esecutiva, ricade all'interno degli "Ambiti di completamento residenziale e di riordino ad attuazione indiretta G1" Come previsto nell'art. 60 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. . . .omissis...Attualmente la zona CI è soggetta a Piano di Recupero. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo (piano di Recupero), sono consentiti solo interventi manutentivi (MO,MS,MI) per i manufatti esistenti legittimi, e valgono le norme di salvaguardia del Piano di Recupero; 2) Ai sensi del suddetto Piano, Piano di Recupero Zona "C", che si ribadisce è stato adottato ma non ancora approvato, concorre, insieme alle particelle nn. 12, 1491,1494 e parte della 1390 alla formazione del lotto n. 105 già totalmente edificato con strutture ad uso residenziale e turistico; Non è quindi prevista altra edificazione sul terreno al Fg. 23 Particella 1492.

Prezzo base d'asta: € 776.241,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 776.241,00

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 12, Sub. 1, Categoria D2	Superficie	471,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ben curato e rifinito in tutte le sue parti		
Descrizione:	L'immobile in oggetto e situato nel comune di Pescasseroli a 300 metri dal centro del paese. Esso è censito al N.C.E.U. del comune di Pescasseroli al foglio 23 particella 12 sub 1. Trattasi di una struttura con destinazione recettiva alberghiera, articolata su 4 livelli. La struttura è destinata esclusivamente all'Hotel ed è un 4 stelle con ottime rifiniture, dispone di 11 camere confortevoli con parquet, tutte dispongono di un bagno privato, climatizzazione individuale, tv e guardaroba. Nel seminterrato troviamo la sala bar, il salotto per il relax e due sale per la colazione. Nel piano rialzato troviamo la reception e 3 camere da letto. Nel primo e secondo piano troviamo 4 camere da letto dotate di tutti i confort.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pescasseroli (AQ) - viale Santa Lucia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 1492, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1665,00 mq
Stato conservativo:	il terreno è adibito a giardino e risulta ben curato		
Descrizione:	Nel catasto il terreno è identificato con il foglio 23 particella 1492 di are 16.65. Il terreno pianeggiante con ampio prato e verde tende a valorizzare ulteriormente l'albergo.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		