

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZIONE UNICA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

Spring SPV S.r.l.

c/

N. Rep. **38/24 R.G.E.**

Giudice: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Custode Giudiziario: Avv. Anna Berghella

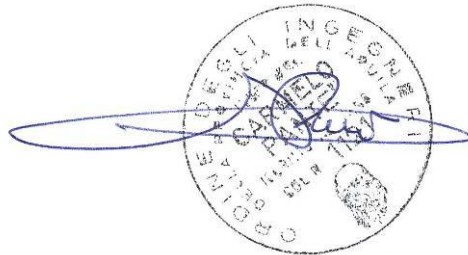
ELABORATO PERITALE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Carmelo Panté

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona - Sezione Ingegneri al n.74*

con studio in Sulmona (L'Aquila), Via Benedetto XV n.9

e-mail: carmelo.pante@ingpec.eu



Sulmona, 12 dicembre 2024

INDICE

	pagina
PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
1.1. Individuazione dei beni	
1.2. Identificativi catastali degli immobili	
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	6
2.1. Caratteristiche della zona	
2.2. Tipi edilizi	
2.3. Descrizione delle unità immobiliari	
2.4. Stato di possesso dei beni	
3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4. PROVENIENZA VENTENNALE	22
4.1. Attuali titolari dei diritti di proprietà	
4.2. Precedenti titolari dei diritti di proprietà	
5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	25
5.1. Strumento urbanistico vigente nel Comune di Castel di Ieri	
5.2. Titoli edilizi	
5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni	
6. ALTRE INFORMAZIONI	33
6.1. Quote di proprietà e spese condominiali	
6.2. Qualificazione energetica delle unità immobiliari	
7. VALUTAZIONE DEI LOTTI	35
7.1. Criterio di stima	
7.2. Fonti di informazione	
7.3. Stima delle unità immobiliari	
7.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà degli immobili	
8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA	41
Elenco allegati	52

PREMESSA

Il Dott. Luca Pelliccia, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.38/24, promossa da *Spring SPV S.r.l.* (c.f.: 05074030262) contro i signori..., in data 15.10.2024 nominava:

- il sottoscritto Ing. Carmelo Pantè -con studio in Sulmona (AQ) alla via Benedetto XV n. 9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila con il n.1121-, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;
- l'Avv. Anna Berghella, quale custode giudiziario.

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 15.10.2024, allo scrivente veniva affidato l'incarico di redigere una relazione di stima sugli immobili oggetto della procedura, come meglio di seguito identificati.

Per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti l'udienza stabilita per la data del 03.04.2025; il termine per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale veniva pertanto stabilito alla data del 31.03.2025.

Inizio delle operazioni peritali - Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27.11.2024 alle ore 10:00 (cfr. allegato n.1 - *Verbale di inizio delle operazioni peritali*); in quella data presso i luoghi sono convenuti, oltre allo scrivente, i signori.....:

- Avv. Anna Berghella, custode giudiziario;

- comproprietario degli immobili.

Nella circostanza lo scrivente procedeva all'effettuazione del rilievo visivo, metrico e fotografico dei luoghi oggetto della procedura.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1.1. Individuazione dei beni



identificazione del fabbricato (fonte: Google Earth)

Le unità immobiliari in parola sono site in Castel di Ieri (AQ) alla Via S. Pio (coord.:

42°06'45.8"N, 13°44'21.5"E) e constano dei seguenti beni:

- **civile abitazione;**

- **autorimessa;**

- **porzione di fabbricato in corso di costruzione** (civile abitazione - sottotetto);

- **porzione di fabbricato in corso di costruzione** (magazzino).

Per le effettive destinazioni delle suddette unità immobiliari e la loro conformità urbanistico-edilizia e catastale si rimanda al capitolo 5 della presente relazione peritale.

1.2. Identificativi catastali degli immobili

Le unità immobiliari risultano staggite al **foglio 3, particella 855** del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castel di Ieri (AQ), con i seguenti identificativi:

- **civile abitazione**: subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 433,82, indirizzo: Via S. Pio snc, piani S1-T;
- **autorimessa**: subalterno 3, categoria C/6, classe 6, superficie catastale m² 25, rendita € 36,16, indirizzo: Via S. Pio snc, piano S1;
- **fabbricato in corso di costruzione**: subalterno 4, categoria F/3, indirizzo: Via S. Pio snc, piano 1;
- **fabbricato in corso di costruzione**: subalterno 5, categoria F/3, indirizzo: Via S. Pio snc, piani S1-S2.

Costituiscono **beni comuni ai subalterni 2, 3 e 4, il sub 1** (corte esterna) ed il **sub 6** (vano scala).

Il diritto di proprietà per 1000/1000 sui suddetti beni risulta intestato a dante causa dei debitori eseguiti, deceduto in L'Aquila in data 02.02.2020.



stralcio di mappa catastale (NCEU Castel di Ieri - foglio 3)

Per una più ampia e puntuale identificazione delle unità immobiliari si rimanda agli allegati n. 2 (*stralcio di mappa catastale*) e n. 3 (*visura catastale*).

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1. Caratteristiche della zona

La zona entro cui ricade l'immobile oggetto di stima è di tipo urbano, servita dalla viabilità principale del centro abitato e provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Tipi edilizi

Il manufatto edilizio di cui sono parte le unità distinte dai **subalterni 2, 3 e 4** è costituito da un **fabbricato unifamiliare per civile abitazione**, articolato su un piano seminterrato, un piano fuori terra ed un sottotetto.

L'unità immobiliare distinta dal **subalterno 5** è costituita da un **manufatto isolato pluripiano destinato alla rimessa** di automezzi ed attrezzi.



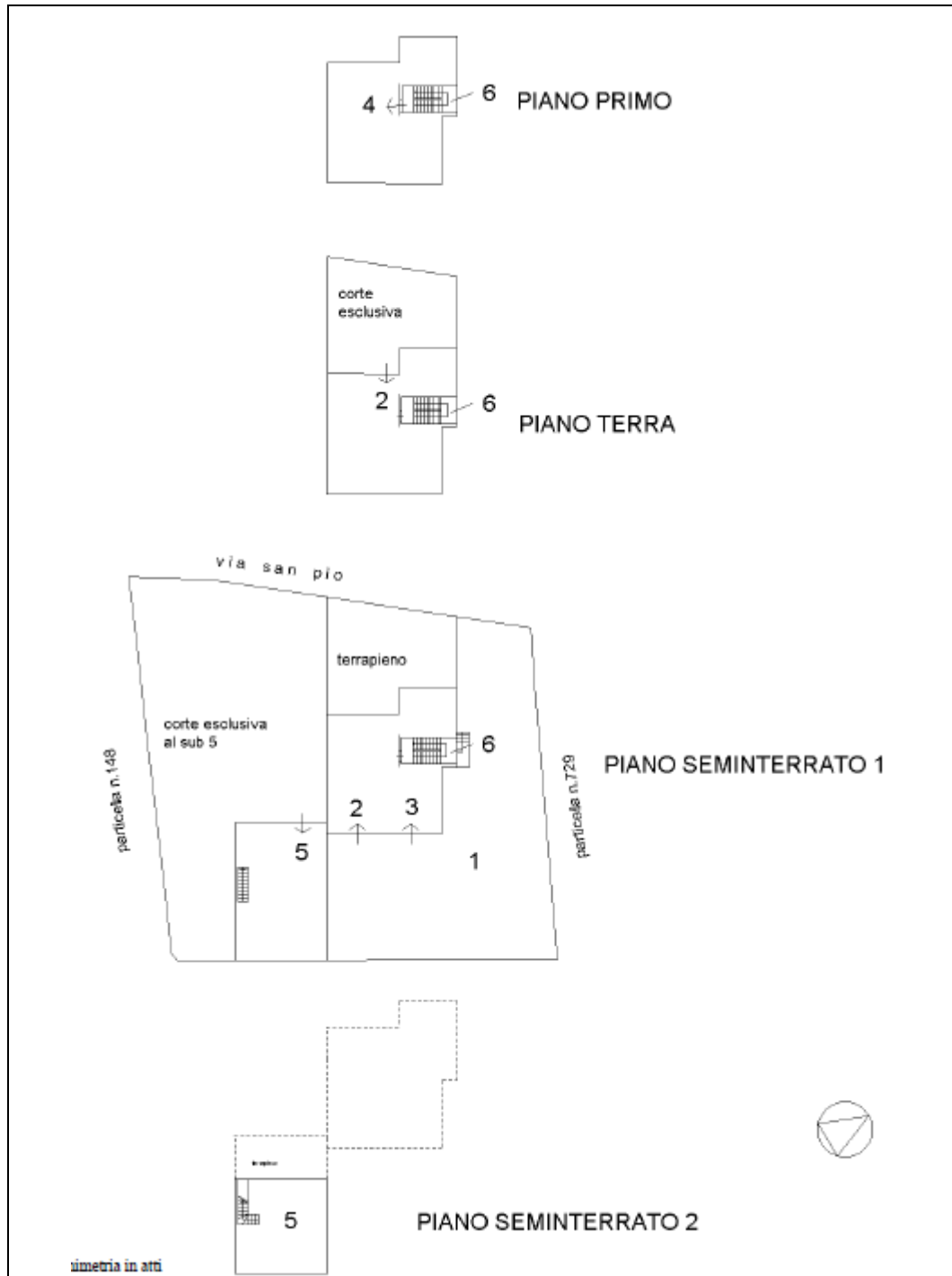
individuazione del fabbricato (fonte: Google Earth)



vista degli immobili da Via San Pio

2.3. Descrizione delle unità immobiliari

L'articolazione dei singoli subalterni della particella 855 è descritta nell'elaborato planimetrico catastale, il cui stralcio è riportato nell'immagine in calce.



stralcio elaborato planimetrico (NCEU Castel di Ieri, fg.3, part.855, sub 2)

Le unità immobiliari oggetto della procedura vengono singolarmente descritte ed individuate a mezzo delle rispettive schede planimetriche catastali.

2.3.1. Civile abitazione con pertinenze (subb 2 e 3)

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione con pertinenze**, sita in Castel di Ieri (L'Aquila) in Via S. Pio.

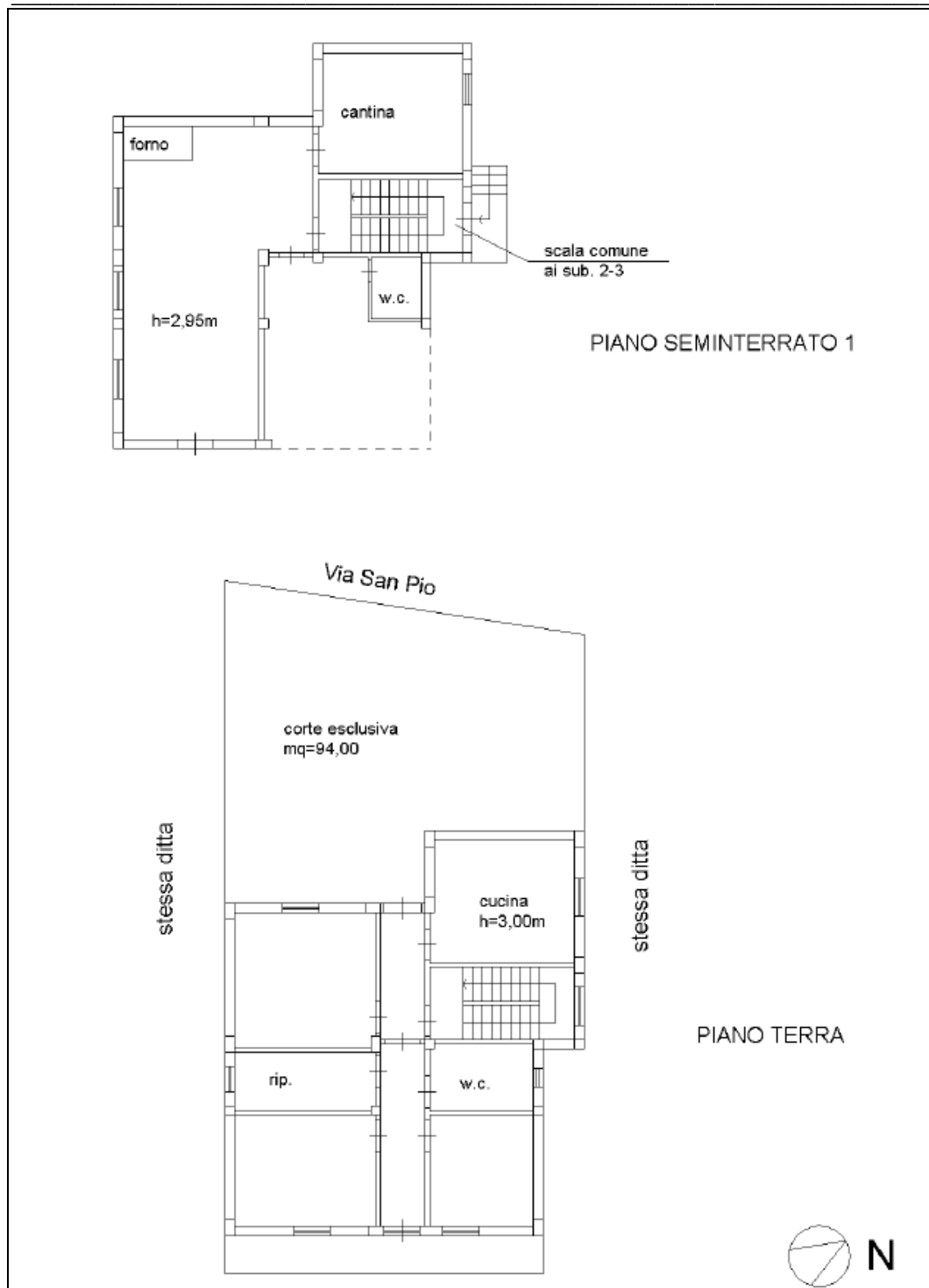
L'unità immobiliare si articola su due piani ed è costituita da:

- piano seminterrato: taverna, cantina, camera (locale già destinato ad autorimessa), vano scala;
- piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, vano scala, disimpegno zona notte e balcone. Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione una corte scoperta sul fronte d'accesso del fabbricato (ovest), di superficie pari a circa m² 94, delimitata verso la strada da una recinzione e dotata di cancello carrabile e pedonale.

Caratteristiche dimensionali: superficie catastale m² 209; altezza interna circa m 2,95 per il piano seminterrato e circa m 3,00 per il piano terra.

2.3.1.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina sul fronte ovest con distacco da strada comunale (Via San Pio), su tre lati con aree scoperte di proprietà della stessa ditta.



stralcio scheda catastale dell'appartamento (NCEU Castel di Ieri, fg.3, part.855, sub 2)

Si osservi che l'attuale configurazione dell'unità immobiliare non è conforme a quanto riportato nella scheda catastale; le difformità rilevate vengono esposte al

paragrafo 5.3. del presente elaborato peritale.

2.3.1.b. Principali caratteristiche della civile abitazione (sub 2)

Piano terra

Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche strutturali e delle singole componenti edilizie del piano terra dell'unità destinata a civile abitazione.

	<i>componente edilizia</i>	<i>tipologia</i>	<i>materiale</i>	<i>condizioni</i>
1.	CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
	<i>strutture verticali</i>	telai	cemento armato	buone (*)
	<i>orizzontamenti</i>	solai	c.a. e laterizio	buone (*)
	<i>copertura</i>	solai	c.a. e laterizio	buone (*)
2.	COMPONENTI EDILIZIE			
2.1.	coperture			
	<i>manto</i>	guaina	bitume	non rilevab. (*)
	<i>lattonerie</i>	lamiera sagomata	acciaio	buone (*)
2.2.	rivestimenti esterni			
2.2.1.	<i>facciata</i>	intonaco	cemento	buone
2.2.2.	<i>pavimentazioni</i>			
	<i>corte</i>	---	asfalto	buone
2.3.	elementi di protezione			
	<i>corrimano scale</i>	profili	metallo	buone
	<i>ringhiere</i>	profili	metallo	buone
2.4.	infissi esterni			
2.4.1.	portoncino d'ingresso	anta a battente	legno	buone
2.4.2.	finestre e porte finestre			
	<i>telaio</i>	anta a battente	alluminio	buone
	<i>specchiatura</i>	unica	vetro	buone
	<i>controfinestre</i>	---	---	---
	<i>elemento oscurante</i>	persiana	alluminio	buone
	<i>maniglie</i>	a leva	PVC	buone
2.5.	infissi interni			
	<i>telaio</i>	anta a battente	legno	buone
	<i>specchiatura</i>	unica	legno	buone

	<i>maniglie</i>	a leva	ottone	discrete
2.6.	pavimentazione interna			
	<i>soggiorno</i>	mattonelle	ceramica	buone
	<i>bagno</i>	mattonelle	ceramica	buone
	<i>zona notte</i>	lastre	granito	buone
2.7.	rivestimenti interni			
	<i>bagni</i>	piastrelle	ceramica	buone
	<i>soggiorno</i>	intonaco	cemento	buone
	<i>cucina</i>	piastrelle	ceramica	buone
	<i>zona notte</i>	intonaco	cemento	buone
3.	IMPIANTI			
3.1.	gas (cucina)			
	<i>alimentazione</i>	autonoma	metano	---
	<i>adduzione</i>	---	---	---
	<i>distribuzione interna</i>	linea fuori traccia	---	---
3.2.	elettrico			
	<i>tensione</i>	220 V c.a.	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	rame	non rilevab.
	<i>protezione</i>	interruttori differenziali	---	non rilevab.
	<i>conformità</i>	---	---	non rilevab.
3.3.	idrico			
	<i>adduzione</i>	da rete	---	---
	<i>distribuzione</i>	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	<i>apparecchi sanitari</i>	standard	vetrochina	discrete
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevabile
3.5.	termico			
3.5.1.	produzione			
	<i>alimentazione</i>	gas	---	---
	<i>corpi scaldanti</i>	radiatori	acciaio	buone (*)
3.5.2.	combustibile solido			
	<i>alimentazione</i>	a legna	---	---
	<i>focolare</i>	camino	lamiera	buone
	<i>piedritti/architrave</i>	blocchi	pietra	buone
3.5.3.	altri generatori (acqua calda sanitaria)			
	<i>scaldabagno</i>	---	---	---

3.6.	antenna TV	ricezione segnali terrestri/satellitari	antenna centralizzata	---
3.7.	telefonico	---	----	----
3.8.	citofonico	citofono da parete	---	buone (*)

(*) i giudizi contrassegnati con un asterisco derivano da un rilievo visivo e non sono frutto di apposite indagini ed ispezioni; pertanto non costituiscono attestazione di conformità ai vigenti requisiti minimi di legge o di funzionalità.

Piano seminterrato

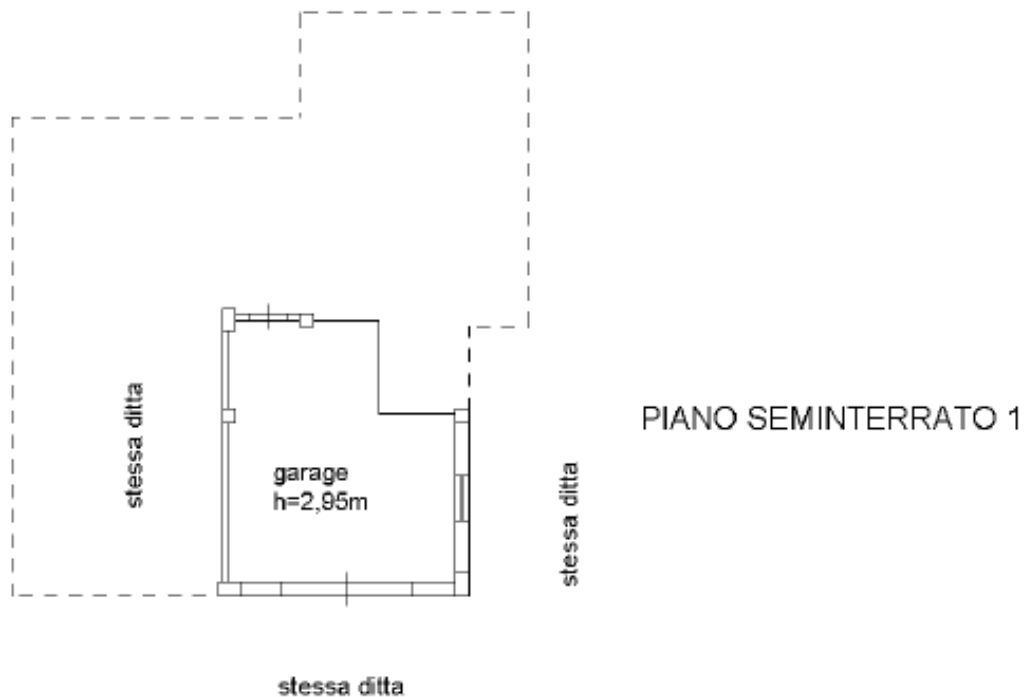
Di seguito si riporta una sintetica descrizione delle caratteristiche delle componenti

edilizie del piano seminterrato dell'unità destinata a civile abitazione:

- rivestimenti interni: pavimentazione in mattonelle ceramiche, ad eccezione della cantina in battuto di cemento; rivestimenti: piastrelle ceramiche nel bagno, intonaco civile tinteggiato in tutti gli ambienti, ad eccezione del vano tecnico all'interno della cantina, privo di rivestimento su due pareti;
- infisso esterno: porta in legno con specchiatura in vetro e controporta esterna in lamiera d'acciaio (anta singola a battente);
- infissi interni: porte in legno;
- impianti presenti: elettrico (fuori traccia), idrico (adduzione e scarico), riscaldamento (generatore: caldaia murale a gas; corpi scaldanti: ventilconvettori nella taverna e radiatori in acciaio nel bagno;
- sanitari in ceramica nel bagno.

2.3.1.c. Principali caratteristiche dell'autorimessa (sub 3)

L'autorimessa, posta al piano seminterrato e catastalmente costituita da un ambiente unico, presenta le seguenti caratteristiche dimensionali: superficie catastale m² 25; altezza interna circa m 2,95.



scheda catastale dell'autorimessa (NCEU Castel di Ieri, fg.3, part.855, sub 3)

Di seguito si riportano le caratteristiche edilizie del subalterno:

- infisso interno: porta in legno;
- infisso esterno: finestra in legno con elementi oscuranti interni in legno (scuretti) ed elemento di protezione ed anti intrusione (griglia in ferro);
- impianti presenti: elettrico (fuori traccia), riscaldamento (corpo scaldante: radiatore in acciaio, alimentato dal generatore a gas installato nel bagno (sub 2)).

Il grado di conservazione del bene è discreto: sono presenti distacchi d'intonaco alle pareti, in corrispondenza della zona di parete dove era presente il vano carrabile.

Si osservi che l'attuale configurazione dell'unità immobiliare non è conforme a quanto riportato nella scheda catastale; le difformità rilevate vengono esposte al paragrafo 5.3. del presente elaborato peritale.

2.3.2. Fabbricato in corso di costruzione (sub 4)

Porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, sita in Castel di Ieri (L'Aquila) in Via S. Pio.

L'unità immobiliare è posta al piano primo (sottotetto) del fabbricato, è accessibile direttamente dalla pubblica strada attraverso corte scoperta e si articola in ambienti vari privi di impianti e finiture.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una corte scoperta su tre fronti del fabbricato (in comune con i subalterni 2 e 3), delimitata verso la strada pubblica da una recinzione e dotata di cancello carrabile e pedonale.

2.3.2.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina sul fronte ovest con distacco da strada comunale (Via San Pio), su tre lati con aree scoperte di proprietà della stessa ditta.



vista interna dell'unità immobiliare in corso di costruzione (NCEU Castel di Ieri, fg.3, part.855, sub 4)

2.3.2.b. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

Il manufatto edilizio, posto al piano primo (sottotetto) e costituito da vari ambienti, presenta le seguenti caratteristiche dimensionali: superficie catastale circa m² 127; altezza interna variabile tra circa m 2,50 e circa m 4,10.

Di seguito si riportano le caratteristiche edilizie del subalterno:

- rivestimenti interni: assenti;
- infissi esterni: finestre in alluminio con specchiature in vetro, dotate di elementi oscuranti a persiana in alluminio;
- impianti presenti: solo cavidotti in tubi corrugati e scatole porta frutti dell'impianto elettrico.

2.3.3. Fabbricato in corso di costruzione (sub 5)

Porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, sita in Castel di Ieri (L'Aquila)
in Via S. Pio.

Il manufatto, accessibile direttamente dalla pubblica strada attraverso corte scoperta di proprietà esclusiva, si articola su due piani ed è costituito da:

- piano seminterrato: ambiente unico destinato a magazzino, scala interna;
- piano terra: ambiente unico destinato a magazzino e scala di collegamento col piano inferiore.

Costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato una corte scoperta sul fronte d'accesso, priva di delimitazioni verso la pubblica strada.

2.3.3.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina sul fronte sud-est con particella 869; su tutti gli altri fronti con subalterni ed aree scoperte di proprietà stessa ditta.

2.3.3.b. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

Il manufatto edilizio, posto ai piani seminterrato e primo, è costituito da un ambiente unico per ogni piano e presenta le seguenti caratteristiche dimensionali: superficie catastale totale circa m² 184,45 (compresa corte esclusiva); altezza interna circa m 2,65 per il piano seminterrato e circa m 3,15 per il piano terra.

Di seguito si riportano le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare:

- rivestimenti interni: battuto di cemento (pavimentazione), pareti in forati laterizi prive di intonaco;
- infissi esterni: porte in legno (ante a battente) per i due varchi carrabili; finestre in legno;
- impianti presenti: elettrico (fuori traccia).

Il grado di conservazione del bene è scadente



vista esterna del fabbricato (NCEU Castel di Ieri, fg.3, part.855, sub 5)

2.4. Stato di possesso dei beni

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono occupate dai debitori esegutati.

* * * * *

Per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche delle singole unità

immobiliari si rimanda agli allegati n.4 (*schede catastali*) e n.5 (*documentazione fotografica*).

* * * * *

3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per le formalità gravanti sull'immobile si rimanda alla certificazione notarile già in atti della procedura, redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (PA), in data 05.08.2024 (cfr. allegato n.6).

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.*

3.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.*

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: nessuno.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna.*

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

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti della procedura, gli immobili risultano gravati dalle formalità riportate nei successivi paragrafi.

3.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta a L'Aquila in data del 07.07.2014 ai nn.10483/803, nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04.07.2014, numero di repertorio 39227/18010 Notaio DE MICHELE Cesira, sede SULMONA (AQ).

A favore di **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.** Sede MODENA (Codice fiscale 01153230360) contro ... capitale € 180.000,00, totale €

324.000,00, durata 15 anni.

L'iscrizione grava sugli immobili censiti in NCEU di Castel Di Ieri (AQ) al Foglio 3

Particella 855 Sub. 2, Particella 855 Sub. 3, Particella 855 Sub. 4, Particella 855 Sub. 5.

3.2.2. Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 17.07.2024, trascritto a L'Aquila in data 01.08.2024 ai nn.15269/12926, numero di repertorio 383 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SULMONA (AQ).

Trascrizione a favore di *SPRING SPV S.R.L.* sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05074030262, contro....

La formalità grava sugli immobili censiti in NCEU di Castel Di Ieri (AQ) al Foglio 3 Particella 855 Sub. 2, Particella 855 Sub. 3, Particella 855 Sub. 4, Particella 855 Sub. 5.

3.2.3. Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

* * * * *

Per le informazioni riportate nel presente paragrafo si rimanda a quanto contenuto nell'allegato n.6 (*certificazione notarile*).

4. PROVENIENZA VENTENNALE

In merito alla provenienza del bene, dalla certificazione notarile già in atti della

procedura si evince quanto di seguito.

4.1. Attuali titolari dei diritti di proprietà -.... ciascuno di piena proprietà, degli immobili oggetto di pignoramento, è pervenuta per **successione non trascritta** in morte di.....

N.B. Risulta trascritta in data 22.03.2022 ai nn.4970/4052 accettazione tacita dell'eredità in morte di.....

N.B. Risulta trascritta in data 31.01.2024 ai nn.2007/1707 accettazione tacita dell'eredità in morte.....

4.2. Precedenti titolari dei diritti di proprietà – A....., gli immobili in oggetto, per l'intera piena proprietà, erano così pervenuti:

- in parte per la quota pari a 1/2 di piena proprietà per successione, in morte di....., registrata il 02.05.2016 den. 266/9990 Ufficio del Registro di SULMONA (AQ), trascritta il 24.06.2016 ai nn.10804/8662 devoluta per testamento di notar Benedetti Francesco, reg.to a L'aquila il 09.03.2016 al n.1030 e successivo verbale di udienza del 09.06.2022 pubblico ufficiale Tribunale di Sulmona, rep. n.48, trascritto il 02.09.2022 ai nn.16284/13299.

N.B. Risulta trascritta in data 31.01.2024 ai nn.2006/1706 accettazione tacita dell'eredità in morte di....

- in parte per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,
per atto di compravendita del 23.08.1984, rep. n.17.197 di notar Romeo Pomponio,
trascritto il 12.09.1984 nn.13424/11446, da potere di....

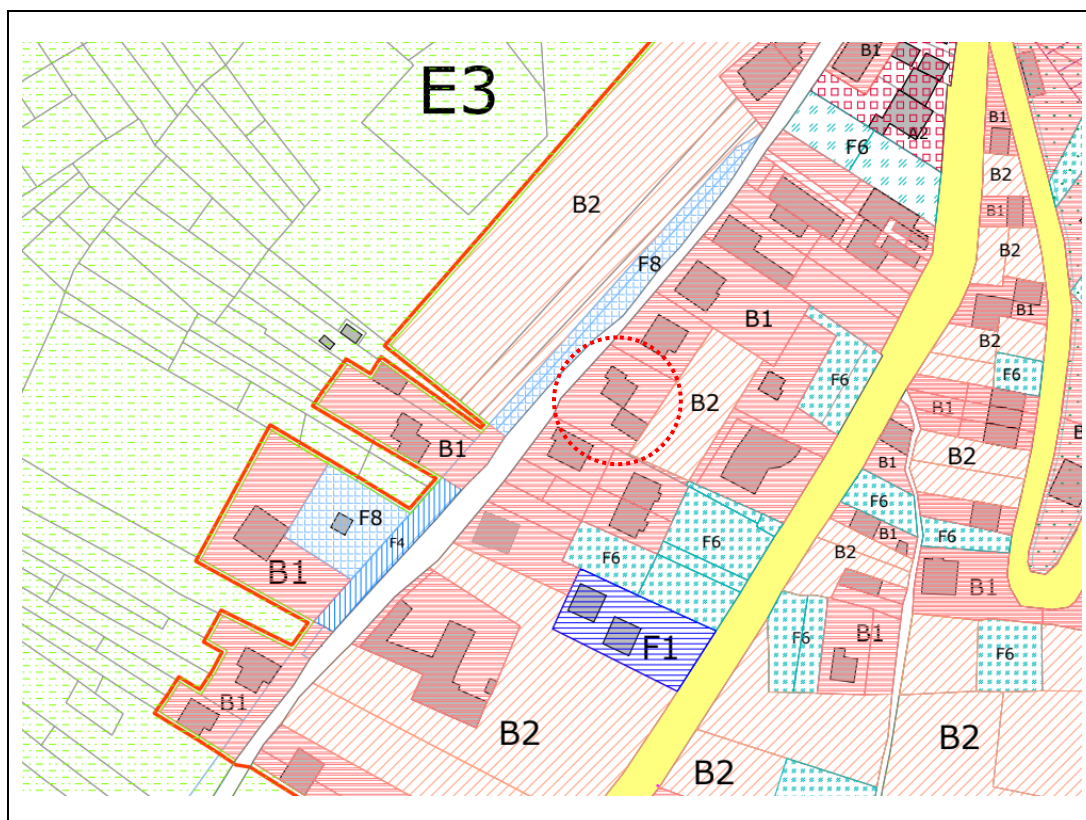
Per le informazioni riportate nel presente paragrafo si rimanda a quanto contenuto
nell'allegato n.6 (*certificazione notarile*).

* * * * *

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.1. Strumento urbanistico vigente nel Comune di Castel di Ieri

La disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Castel di Ieri è regolata dal *Piano Regolatore Generale*; nella zonizzazione di detto strumento di pianificazione, gli immobili ricadono in zona *B1 - Tessuto edificato consolidato saturo*, disciplinato dall'art.14.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.



stralcio della zonizzazione del PRG riferita all'ambito del centro abitato

5.2. Titoli edilizi

A seguito di apposita istanza di rilascio documentazione formulata dallo scrivente

CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Ieri ha fornito le necessarie informazioni (cfr. allegato n.7), che non risultano corredate da elaborati di progetto a causa degli eventi sismici del 2009 che hanno provocato la parziale dispersione dell'archivio comunale.

Gli immobili oggetto della procedura sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli:

- **Concessione Edilizia n.7 del 12.03.1985**, rilasciata dal Comune di Castel di Ieri per lavori di costruzione *di due fabbricati da destinare ad attività produttiva ed abitazione* (il presente titolo non è corredato da elaborati di progetto - cfr. allegato n.7.1);
- **Concessione Edilizia n.18 del 06.09.1991**, rilasciata dal Comune di Castel di Ieri a seguito di apposite istanze di rinnovo acquisite al protocollo comunale ai nn.1463/90, 1192/91 e 1422/91, per lavori di costruzione *di un impianto produttivo con annessa abitazione - rinnovo Concessione Edilizia n.7 del 12.03.1985* (il presente titolo non è corredato da elaborati di progetto - cfr. allegato n.7.2). L'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Ieri non ha fornito indicazioni circa la sussistenza del *certificato di abitabilità/agibilità* per i fabbricati oggetto del procedimento;
- **Permesso di Costruire prot.2123 del 21.11.2003**, per lavori di *ammodernamento, ampliamento ed adeguamento dei locali destinati ad attività di lavorazione della pietra per scopi di restauro* Il titolo risulta rilasciato dal Comune di Castel di Ieri, ma a seguito di

espressa richiesta della progettista, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, con nota prot.116 del 27.01.2009, "[...] *certifica che il Permesso a Costruire succitato non è stato ritirato dall'intestatario pertanto la pratica risulta archiviata*" (cfr. allegato n.7.3).

5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

In forza di quanto riportato nel paragrafo 5.2 relativamente alla parziale perdita subita dall'archivio comunale per effetto degli eventi sismici, va precisato che non è possibile formulare un giudizio di conformità urbanistico-edilizia per i beni oggetto del procedimento in quanto non si dispone degli elaborati di progetto.

Inoltre, in merito all'agibilità delle unità immobiliari ultimate e regolarmente staggite in Catasto Urbano, non è possibile stabilirne la sussistenza.

Si segnala, infine, la presenza di un manufatto precario in legno, con ingresso diretto dalla corte esterna del fabbricato, realizzato in aderenza alle pareti dei subalterni 2 e 5.

Tale manufatto, destinato a rimessa attrezzi, è verosimilmente da ritenersi realizzato senza titolo edilizio.



vista del manufatto precario in legno sul fronte posteriore del fabbricato

5.3.2. Conformità catastale

5.3.2.a. Visure

A seguito delle visure catastali effettuate si rileva che **in atti dell’Agenzia delle Entrate non è stata introdotta la voltura catastale relativa alla successione del signor..., dante causa dei debitori eseguiti....**

Per quanto sopra **è necessario procedere alla rettifica catastale relativamente a tutti i beni oggetto del procedimento.**

5.3.2.b. Schede catastali

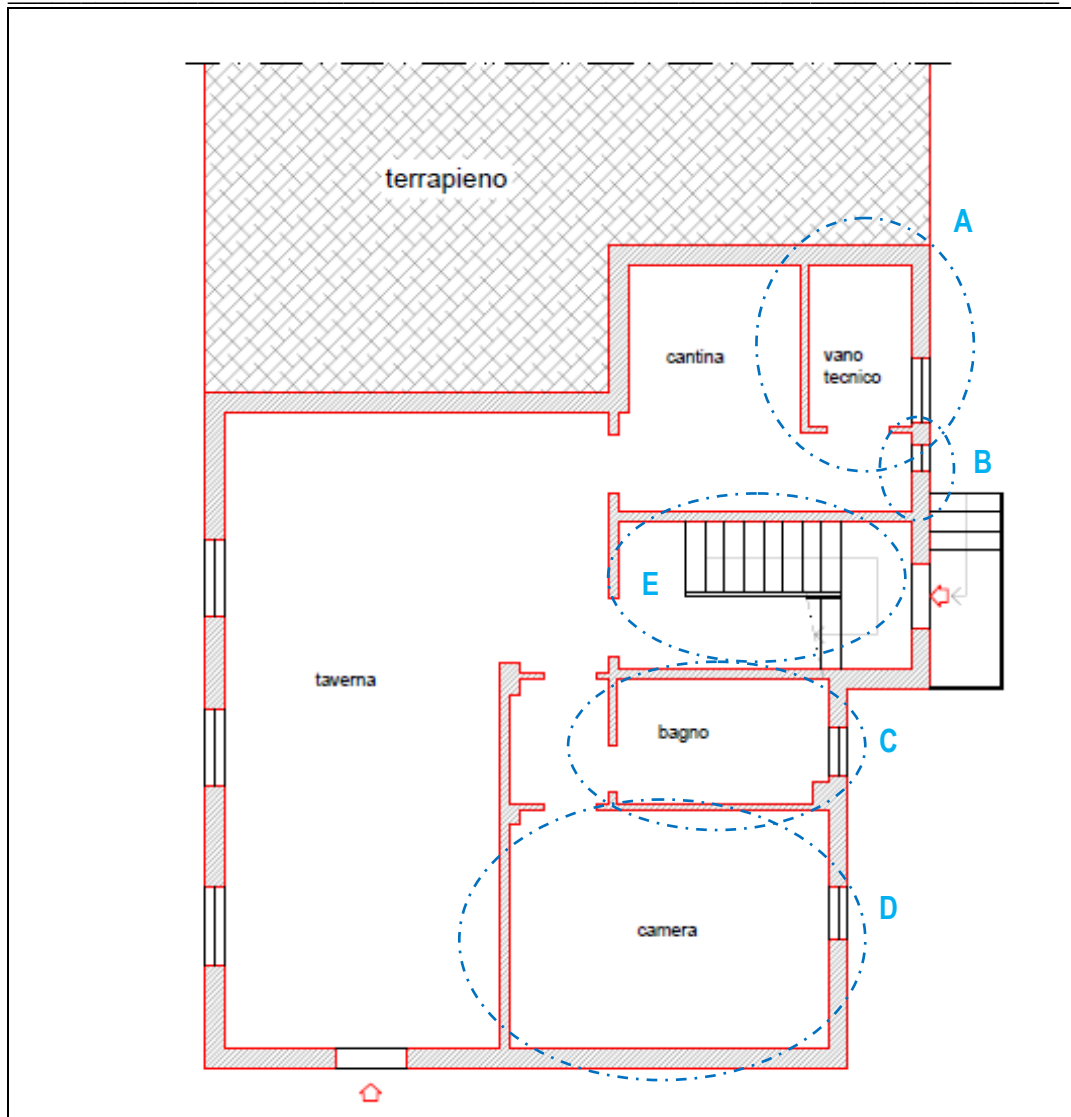
Lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali dei subalterni 2 e 3 non è conforme a quanto rilevato dallo scrivente CTU all’atto del sopralluogo.

Di seguito si riportano le difformità rilevate unitamente all'effettivo schema planimetrico delle singole unità immobiliari.

Si riscontrano le seguenti difformità:

piano seminterrato:

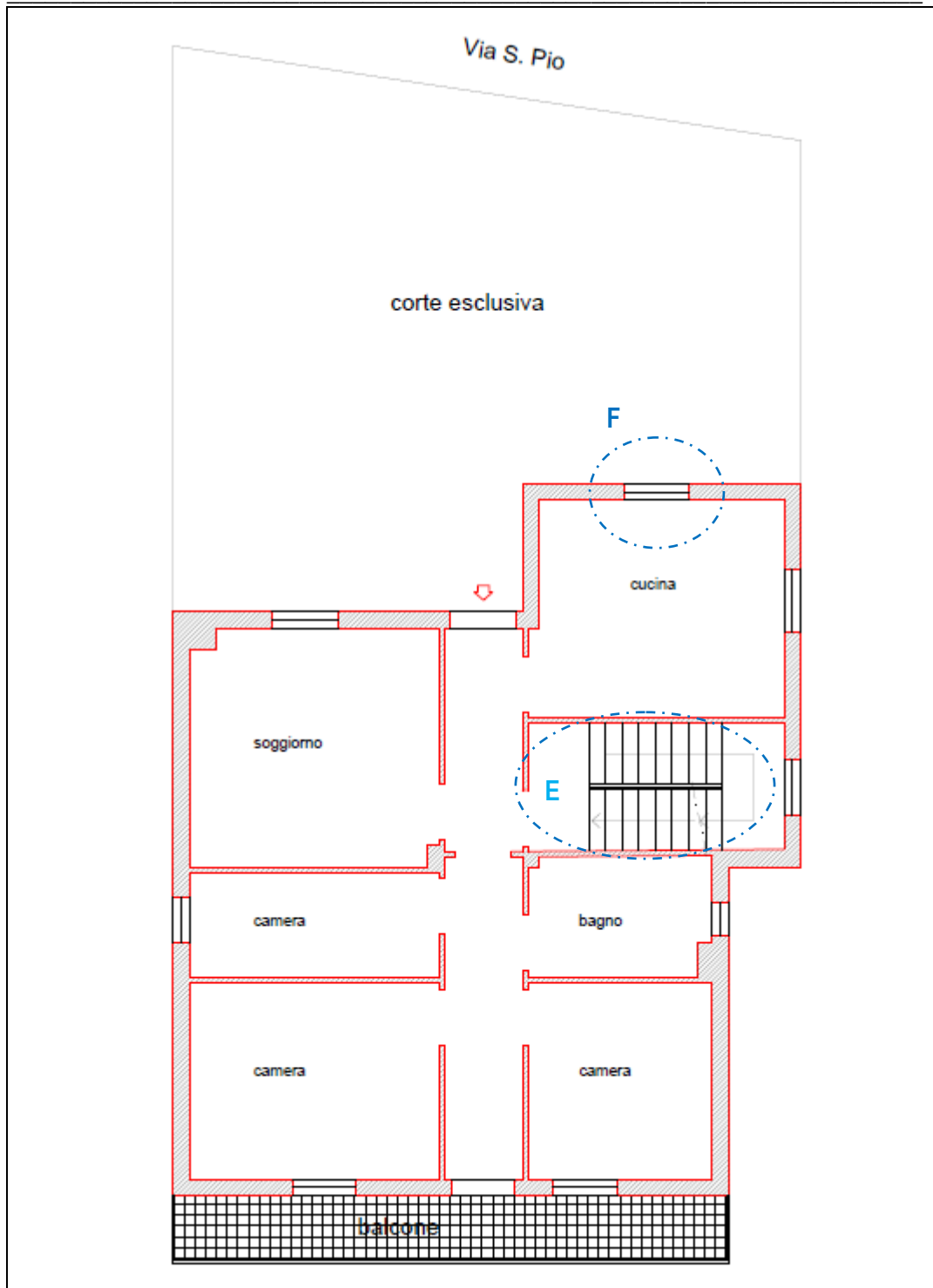
- A) presenza di un vano tecnico all'interno della cantina;
- B) presenza di una luce nella cantina;
- C) maggiore estensione del bagno e presenza di una finestra con affaccio sulla corte del fabbricato;
- D) minor estensione, chiusura del varco carrabile, realizzazione di porzione di tramezzo e vano porta di collegamento con disimpegno verso il bagno, diversa destinazione dell'ambiente già adibito ad autorimessa (attualmente destinato a camera e dotato di impianto riscaldamento);
- E) errata rappresentazione del verso di salita delle rampe della scala interna di collegamento tra i piani del fabbricato;



schema planimetrico - PIANO SEMINTERRATO

piano terra:

- E) errata rappresentazione del verso di salita delle rampe della scala interna di collegamento tra i piani del fabbricato:
- F) cucina: presenza di una finestra sul fronte d'ingresso del fabbricato, non riportata nella scheda catastale.



schema planimetrico civile abitazione - PIANO TERRA

5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni

Le singole unità immobiliari costituenti la civile abitazione (subb 2 e 3) non risultano convenientemente frazionabili, dal momento che ne deriverebbe una civile abitazione priva di pertinenze e accessori (taverna, cantina, autorimessa da ripristinare). Si tenga conto, inoltre, che l'impianto termico al piano seminterrato è in comune tra i subb 2 e 3, in quanto il radiatore presente nel vano già destinato ad autorimessa è alimentato dalla caldaia murale a gas installata nel bagno del sub 2.

Il subalterno 4 può costituire bene autonomo, dal momento che risulta ancora in corso di realizzazione, privo di impianti e finiture e dotato di accesso autonomo dai subalterni 2 e 3.

Il subalterno 5 costituisce manufatto isolato, la cui divisibilità in lotti di minore estensione non apporterebbe maggior valore allo stesso.

Sulla scorta di quanto sin qui rilevato, lo scrivente ritiene che la massa dei beni oggetto della procedura possa convenientemente essere divisa in lotti di minor estensione, così come segue:

Lotto 1: civile abitazione con pertinenze (taverna, cantina, locale tecnico, vano già destinato autorimessa, vano scala e corte scoperta in comune col sub 4); il lotto n.1 è costituito dai subalterni 2 e 3 e da diritti sui subb 1 (corte scoperta del fabbricato) e 6 (vano scala);

Lotto 2: porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, con vano scala e corte scoperta in comune con i subb 2 e 3); il lotto n.2 è costituito dal subalterno 4 e da diritti sui subb 1 (corte scoperta del fabbricato) e 6 (vano scala);

Lotto 3: porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, con corte scoperta di proprietà esclusiva; il lotto n.3 è costituito dal subalterno 5.

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1. Quote di proprietà e spese condominiali

Per le informazioni relative ad eventuali quote di proprietà condominiale, alle relative spese d'esercizio ordinario, ad eventuali spese straordinarie già deliberate o ad oneri condominiali insoluti, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

6.2. Qualificazione energetica delle unità immobiliari

Le unità immobiliari non presentano *attestato di certificazione energetica*; da una sommaria stima effettuata dal CTU all'immobile compete la **classe energetica G**, a cui corrisponde un indice di prestazione energetica (*EPI*) compreso tra 121 e 160 kWh/m² annui.

Tale valutazione, benché non espressamente richiesta al CTU dal Giudice Istruttore, viene fornita al solo scopo di riportare, in sede di atto di trasferimento degli immobili, i dati

previsti dalla vigente normativa. In ogni caso **essa non costituisce attestazione ufficiale**
di qualificazione energetica.

* * * * *

7. VALUTAZIONE DEI LOTTI

7.1. Criterio di stima

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

Nel caso in esame il campione da utilizzarsi come termine di confronto è costituito dallo *stock* di fabbricati per civile abitazione.

7.2. Fonti di informazione

La fonte d'informazione utilizzata per l'elaborazione di un giudizio di stima è costituita dai prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate Servizi per il Territorio (aggiornati al primo semestre 2024).

Analizzando tali dati si evince che per la zona in esame (identificata come "B1, centrale") i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda, relativi ad uno stato conservativo normale ed in funzione delle varie tipologie, sono i seguenti:

<i>tipologia</i>	<i>valore unitario</i> (euro/m ²)	
	<i>min</i>	<i>max</i>
ville e villini	370,00	520,00
capannoni	160,00	240,00

I valori unitari da adottarsi per la stima sono i seguenti:

- per la tipologia *villè e villini* è pari a 520,00 €/m²;
- per la tipologia *capannoni* è pari a 240,00 €/m².

Va precisato che i valori riportati dall'*Osservatorio Immobiliare*, come specificato dalla stessa Agenzia delle Entrate nell'apposita guida alla consultazione delle quotazioni, costituiscono valori di semplice ausilio alla stima: l'utilizzo degli stessi "[...] *nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima*".

Di fatto essi definiscono sommariamente un ordine di grandezza, a cui far riferimento per il giudizio estimativo; questo dovrà affinarsi attraverso ricerche più approfondite condotte direttamente sul mercato locale.

Al valore sopra definito è necessario apportare opportune correzioni, introducendo alcuni parametri correttivi, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame: si tenga conto, infatti, che i prezzi riportati dall'OMI sono riferiti a beni in condizioni "ordinarie" di conservazione e manutenzione.

Le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, sono le seguenti: *ubicazione (a)*, *funzionalità (b)*, *stato manutentivo (c)*, *dotazione impiantistica (d)*, *qualità edilizia (e)*.

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

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per le singole unità immobiliari assume la seguente forma:

civile abitazione con pertinenze (taverna, cantina, locale già destinato ad autorimessa)

<i>valore OMI</i>	<i>coefficienti</i>					<i>coeff. globale</i>	<i>valore unitario</i>
€/m ²	<i>ubicazione</i>	<i>funzionalità</i>	<i>stato manutentivo</i>	<i>dotazione impiantistica</i>	<i>qualità edilizia</i>		€/m ²
520,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	494,00

fabbricato in corso di costruzione (civile abitazione - sottotetto)

<i>valore OMI</i>	<i>coefficienti</i>					<i>coeff. globale</i>	<i>valore unitario</i>
€/m ²	<i>ubicazione</i>	<i>funzionalità</i>	<i>stato manutentivo</i>	<i>dotazione impiantistica</i>	<i>qualità edilizia</i>		€/m ²
520,00	1,00	1,00	0,90	0,60	1,00	0,50	260,00

fabbricato in corso di costruzione (magazzino)

<i>valore OMI</i>	<i>coefficienti</i>					<i>coeff. globale</i>	<i>valore unitario</i>
€/m ²	<i>ubicazione</i>	<i>funzionalità</i>	<i>stato manutentivo</i>	<i>dotazione impiantistica</i>	<i>qualità edilizia</i>		€/m ²
240,00	1,00	1,00	0,90	0,60	1,00	0,50	144,00

7.3. Stima delle unità immobiliari

Per la stima dell'abitazione, delle sue pertinenze e dei locali accessori valgono i coefficienti di riduzione del valore, ai sensi del DPR 138/98 e secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili*

urbani).

Da tutto quanto sopra premesso si desume il **valore del diritto di piena proprietà**

(1000/1000) sui beni oggetto di stima, come segue:

	superficie commerciale (m ²)	valore unitario (€/m ²)	valore immobile (€)	valore diritto piena proprietà sull'intero (€)
appartamento con pertinenze	209,32	494,00	103.403,34	103.403,34
fabbricato in corso di costruzione (civile abitazione - sottotetto)	127,34	260,00	33.108,27	33.108,27
fabbricato in corso di costruzione (magazzino)	96,00	184,46	26.562,38	26.562,38

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

7.4.1. Correttivo di stima per valutazione di una quota di proprietà - La stima è riferita ai diritti di proprietà per l'intero, pertanto il "valore della quota" coincide con "la quota del valore".

7.4.2. Altre correzioni della stima - Alla stima testé proposta vanno applicate ulteriori riduzioni, così come segue:

civile abitazione con pertinenze (sub 2, 3)

(taverna, cantina, vano già destinato ad autorimessa, diritti su vano scala e corte esterna comuni)

Riduzione del valore per l'immediatezza della vendita e l'assenza di garanzia per vizi - € 5.170,17

Riduzione del valore per le opere edilizie da eseguirsi e per le pratiche tecnico-amministrative connesse alla regolarizzazione urbanistica e - € 5.000,00

catastale

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

porzione di fabbricato in corso di costruzione (civile abitazione - sub 4)

Riduzione del valore per l'immediatezza della vendita e l'assenza di garanzia per vizi	- € 1.655,41
Riduzione del valore per le opere edilizie da eseguirsi e per le pratiche tecnico-amministrative connesse alla regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

fabbricato in corso di costruzione (magazzino - sub 5)

Riduzione del valore per l'immediatezza della vendita e l'assenza di garanzia per vizi	- € 1.328,12
Riduzione del valore per le opere edilizie da eseguirsi e per le pratiche tecnico-amministrative connesse alla regolarizzazione urbanistica e catastale	- € 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

7.5. Prezzo base d'asta dei diritti pari alla piena proprietà degli immobili

Alla luce di tutto quanto sin qui riportato, lo scrivente è in grado di stabilire che il più probabile valore del diritto di piena proprietà degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a:

- **civile abitazione con pertinenze (taverna, cantina, vano già destinato ad autorimessa, diritti su vano scala e corte esterna comuni)** (subb 2, 3):

€ (103.403,34 - 5.170,17 - 5.000,00) = € 93.233,17, ossia in cifra tonda € **93.200,00**

(euro novantatremiladuecento/00);

- **porzione di fabbricato in corso di costruzione, con diritti su vano scala e corte esterna comuni** (sub 4):

€ (33.108,27 - 1.655,41 - 5.000,00) = € 26.452,88, ossia in cifra tonda € **26.500,00**

(euro ventiseimilacinquecento/00);

- **porzione di fabbricato in corso di costruzione con corte esclusiva** (magazzino - sub 5):

€ (26.562,38 - 1.328,12 - 2.500,00) = € 22.734,26, ossia in cifra tonda € **22.700,00**

(euro ventiduemilasettecento/00).

Nella stima devono intendersi ricompresi tutti i diritti sulle rispettive parti comuni.

* * * * *

8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

LOTTO n.1 - Diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato urbano per civile abitazione con pertinenze (taverna, cantina, vano già destinato ad autorimessa, diritti su vano scala e corte esterna comuni) in Castel di Ieri (AQ), alla Via S. Pio.

L'immobile è censito al NCEU di Castel di Ieri (AQ) al foglio 3, particella 855, con i seguenti identificativi:

- **civile abitazione:** subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, rendita € 433,82, indirizzo: Via S. Pio snc, piani S1-T;
- **autorimessa:** subalterno 3, categoria C/6, classe 6, superficie catastale m² 25, rendita € 36,16, indirizzo: Via S. Pio snc, piano S1.

Costituiscono **beni comuni ad altri subalterni:** il **sub 1** (corte esterna) ed il **sub 6** (vano scala), entrambi in comune con il sub 4.

Caratteristiche dell'immobile - L'immobile si articola su due piani, nei seguenti ambienti:

- piano seminterrato: taverna, cantina, camera (ex autorimessa), vano scala;
- piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, vano scala, disimpegno zona notte e balcone.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una corte scoperta su tre fronti del fabbricato (in comune con il subalterno 4), delimitata verso la strada da una recinzione e dotata di cancello carrabile e pedonale.

La superficie catastale dell'immobile è di m² 209, le altezze interne son pari a circa m 2,95 per il piano seminterrato e circa m 3,00 per il piano terra.

Coerenze - L'unità immobiliare confina sul fronte ovest con distacco da strada comunale (Via San Pio), su tre lati con aree scoperte di proprietà della stessa ditta.

Stato occupativo dell'immobile - L'unità immobiliare è occupata dai debitori eseguiti.

Conformità urbanistico edilizia - Il bene è stato realizzato in forza di regolare titolo edilizio, tuttavia a causa dei danni subiti dall'archivio comunale per effetto degli eventi sismici, va precisato che non è possibile formulare un giudizio di conformità urbanistico-edilizia per i beni, in quanto non si dispone degli elaborati di progetto.

Inoltre, in merito all'agibilità degli stessi, non è possibile stabilirne la sussistenza.

Si segnala, infine, la presenza di un manufatto precario in legno, con ingresso diretto dalla corte esterna del fabbricato, realizzato in aderenza alle pareti dei subalterni 2 e 5. Tale manufatto, destinato a rimessa attrezzi, è verosimilmente da ritenersi realizzato senza titolo edilizio.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'**unità immobiliare non è correttamente intestata ai debitori esecutati**: nelle visure catastali l'immobile intesta in ditta proprietario per 1000/1000, dante causa dei debitori esecutati; pertanto **è necessario procedere alla rettifica catastale** del bene.

Circa la rappresentazione dello stato dei luoghi sulla scheda catastale, essa non è conforme a quanto rilevato dal CTU all'atto del sopralluogo; pertanto **è necessario procedere alla variazione della scheda planimetrica catastale**, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio a sanatoria.

Altre informazioni - La continuità ventennale delle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare* risulta soddisfatta, come attestato dalla certificazione notarile in atti della procedura.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Prezzo a base d'asta - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari alla piena proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, ammonta ad **€ 93.200,00** (euro novantatremiladuecento/00). Nella stima devono intendersi compresi i diritti su beni

in comune con altri subalterni.

L'importo non è soggetto ad IVA, in quanto la parte debitrice esecutata è costituita da persone fisiche, non soggette a detta imposta.

* * * * *

LOTTO n.2 - Diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione (civile abitazione) in Castel di Ieri (AQ), alla Via S. Pio.

L'immobile è censito al NCEU di Castel di Ieri (AQ) con i seguenti identificativi:

foglio 3, particella 855, subalterno 4, categoria F/3, indirizzo: Via S. Pio snc, piano 1.

Costituiscono **beni comuni ad altri subalterni**: il **sub 1** (corte esterna) ed il **sub 6** (vano scala), entrambi in comune con i subb 2 e 3.

Caratteristiche dell'immobile - L'unità immobiliare è posta al piano primo (sottotetto) del fabbricato, è accessibile direttamente dalla pubblica strada attraverso corte scoperta e si articola in ambienti vari privi di impianti e finiture.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una corte scoperta su tre fronti del fabbricato (in comune con i subalterni 2 e 3), delimitata verso la strada pubblica da una recinzione e dotata di cancello carrabile e pedonale.

La superficie catastale dell'immobile è di circa m² 127, le altezze interne sono variabili tra circa m 2,50 e circa m 4,10.

Coerenze - L'unità immobiliare confina sul fronte ovest con distacco da strada comunale (Via San Pio), su tre lati con aree scoperte di proprietà della stessa ditta.

Stato occupativo dell'immobile - L'unità immobiliare è occupata dai debitori esecutati.

Conformità urbanistico edilizia - Il bene è stato realizzato in forza di regolare titolo edilizio, tuttavia a causa dei danni subiti dall'archivio comunale per effetto degli eventi sismici, va precisato che non è possibile formulare un giudizio di conformità urbanistico-edilizia per il bene, in quanto non si dispone degli elaborati di progetto.

Inoltre, dal momento che l'unità immobiliare non è ultimata, non sussiste certificato di agibilità.

Si segnala, infine, la presenza di un manufatto precario in legno, con ingresso diretto dalla corte esterna del fabbricato, realizzato in aderenza alle pareti dei subalterni 2 e 5. Tale manufatto, destinato a rimessa attrezzi, è verosimilmente da ritenersi realizzato senza titolo edilizio.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'**unità immobiliare non è correttamente intestata ai debitori esecutati**: nelle visure catastali l'immobile intesta in ditta ... proprietario per 1000/1000, dante causa dei debitori esecutati; pertanto **è necessario procedere alla rettifica catastale** del bene.

Inoltre **è necessario procedere all'introduzione in atti dell'Agenzia delle Entrate della scheda planimetrica catastale**, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio per l'ultimazione delle opere.

Altre informazioni - La continuità ventennale delle trascrizioni presso l'Agenzia delle

Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare* risulta soddisfatta, come attestato dalla certificazione notarile in atti della procedura.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Prezzo a base d'asta - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari alla piena proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova ammonta ad **€ 26.500,00** (euro ventiseimilacinquecento/00).

L'importo non è soggetto ad IVA, in quanto la parte debitrice esecutata è costituita da persone fisiche, non soggette a detta imposta. Nella stima devono intendersi compresi i diritti su beni in comune con altri subalterni.

* * * * *

LOTTO n.3 - Diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di costruzione (magazzino) in Castel di Ieri (AQ), alla Via S. Pio.

L'immobile è censito al NCEU di Castel di Ieri (AQ) con i seguenti identificativi:

foglio 3, particella 855, subalterno 5, categoria F/3, indirizzo: Via S. Pio snc, piani S1-T.

Caratteristiche dell'immobile - L'unità immobiliare è posta ai piani seminterrato e terra, è accessibile direttamente dalla pubblica strada attraverso corte scoperta e si articola su un ambiente unico per ogni piano, privo delle finiture interne e degli impianti.

La superficie catastale totale è di circa m² 184 (compresa corte esclusiva), le altezze interne sono pari a circa m 2,65 per il piano seminterrato e circa m 3,15 per il piano terra.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare una corte scoperta.

Coerenze - L'unità immobiliare confina sul fronte sud-est con particella 869; su tutti gli altri fronti con subalterni ed aree scoperte di proprietà stessa ditta.

Stato occupativo dell'immobile - L'unità immobiliare è occupata dai debitori eseguiti.

Conformità urbanistico edilizia - Il bene è stato realizzato in forza di regolare titolo edilizio, tuttavia a causa dei danni subiti dall'archivio comunale per effetto degli eventi sismici, va precisato che non è possibile formulare un giudizio di conformità urbanistico-edilizia per il bene, in quanto non si dispone degli elaborati di progetto.

Inoltre, dal momento che l'unità immobiliare non è ultimata, non sussiste certificato di agibilità.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'**unità immobiliare non è correttamente intestata ai debitori esecutati**: nelle visure catastali l'immobile intesta in dittaproprietario per 1000/1000, dante causa dei debitori esecutati; pertanto è necessario procedere alla rettifica catastale del bene.

Inoltre **è necessario procedere all'introduzione in atti dell'Agenzia delle Entrate della scheda planimetrica catastale**, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio per l'ultimazione delle opere.

Altre informazioni - La continuità ventennale delle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare* risulta soddisfatta, come attestato dalla certificazione notarile in atti della procedura.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari; per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

Prezzo a base d'asta - Il prezzo a base d'asta per i **diritti pari alla piena proprietà**, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova ammonta ad **€ 22.700,00** (euro)

ventiduemilasettecento/00).

L'importo non è soggetto ad IVA, in quanto la parte debitrice esecutata è costituita da persone fisiche, non soggette a detta imposta. Nella stima devono intendersi compresi i diritti su beni in comune con altri subalterni.

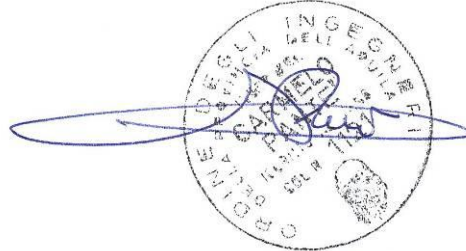
* * * * *

Per tutto quanto non espressamente riferito nelle presenti note si rimanda alla documentazione già versata in atti della procedura, alla relazione del Custode giudiziario ed a quella, ulteriore, contenuta negli allegati alla relazione di stima.

Nel rassegnare il presente elaborato che si compone di n.52 pagine dattiloscritte e di n.7 allegati (numerati da 1 a 7 con sottonumerazione), il sottoscritto ringrazia l'Onorevole Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 12 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ing. Carmelo Panté

Elenco allegati

num. oggetto

1. Verbale d'inizio delle operazioni peritali
2. Stralcio di mappa catastale
(NCEU Castel di Ieri, foglio 3)
3. Visure catastali
(NCEU Castel di Ieri, foglio 3, particella 855, subalterni 2, 3, 4 e 5)
4. Elaborato planimetrico e schede catastali
(NCEU Castel di Ieri, foglio 3, particella 855, subalterni 2 e 3)
5. Documentazione fotografica
6. Formalità gravanti sugli immobili (certificazione notarile)
7. Titoli edilizi
 - 7.1. *Istanza di rilascio documentazione del CTU e risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale*
 - 7.2. *Rinnovo di Concessione Edilizia n.7 del 12.03.1985*
 - 7.3. *Permesso di Costruire n.2/2003 (prot.2123 del 21.11.2003)*