T R I B U N A L E D I S U L M O N A

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.59/2024 R.E.

promossa da:

Purple SPV S.r.l.
c*/*

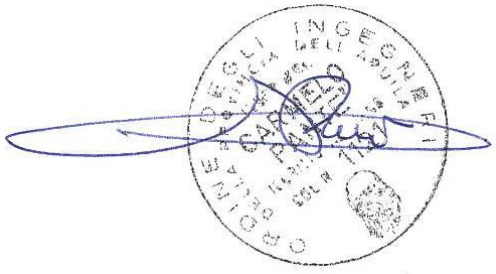
G.E.: GOP Dott. Luca PELLICCIA
Custode Giudiziario: Avv. Margherita Faraglia

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, 23 ottobre 2025

I N D I C E

pagina

PREMESSA **2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA **5**

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI **9**

2.1. Caratteristiche della zona 9

2.2. Descrizione del complesso immobiliare 9

2.3. Descrizione degli immobili (civili abitazioni) 12

2.4. Descrizione degli immobili (autorimesse e posti auto scoperti) 59

2.5. Descrizione degli immobili (magazzini) 94

2.6. Stato di possesso dei beni 107

3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **108**

4. PROVENIENZA VENTENNALE **110**

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA **111**

5.1. Disciplina urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili 111

5.2. Titoli edilizi 112

5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale 113

5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni 118

6. ALTRE INFORMAZIONI **119**

6.1. Qualificazione energetica delle unità immobiliari 119

7. VALUTAZIONE DEI LOTTI **120**

7.1. Criterio di stima 120

7.2. Fonti di informazione e valori unitari per la stima del valore di mercato 120

7.3. Stima del valore di mercato degli immobili 124

7.4. Fonti di informazione e valori unitari per la stima del canone di locazione degli immobili 133

7.5. Stima dei canoni di locazione degli immobili

8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA **143**

9. CONCLUSIONI **217**

Elenco allegati **223**

PREMESSA

Il Dott. Luca Pelliccia, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.59/2024, promossa da *Purple SPV* S.r.l. (c.f.: 04846340265) contro con provvedimento del 18 marzo 2025 nominava:

- il sottoscritto Ing. Carmelo Pantè -con studio in Sulmona (AQ) alla Via Papa Benedetto XV n.9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n.1121-, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;
- l'Avv. Margherita Faraglia, quale Custode giudiziario.

Nella circostanza allo scrivente veniva affidato l'incarico di redigere una relazione di stima sulle unità immobiliari oggetto della procedura, come meglio di seguito identificate; per l'espletamento del mandato veniva assegnato il termine di trenta giorni antecedenti l'udienza stabilita alla data del 25.09.2025.

A seguito di apposita istanza formulata dallo scrivente in data 22.09.2025 motivata dalla mancata trasmissione degli elaborati di progetto da parte del Comune di Villalago (cfr. allegato n.1.1), il G.E. concedeva un differimento di 30 (trenta) giorni del termine per il deposito dell'elaborato peritale di stima (cfr. allegato n.1.2).

In data 25.09.2025, infine. il G.E. integrava il mandato conferito allo scrivente disponendo: "[…] *il CTU nominato ing. Pantè Carmelo individui nella relazione di stima anche un canone di*

locazione mensile congruo" (cfr. allegato n.1.3).

Svolgimento delle operazioni peritali - Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito in via telematica in data 19.03.2025.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 9 aprile 2025 (cfr. allegato n.2 - *Verbale d'inizio delle operazioni peritali*); in quella data presso i luoghi convennero, oltre allo scrivente CTU, i signori:

- Avv. Margherita Faraglia, quale Custode giudiziario;

- legale rappresentante della società debitrice esecutata.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza di quanti sopra, sono stati visionati i beni oggetto della procedura esecutiva e ne è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico.

* * * * *

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto della procedura sono costituiti da unità immobiliari a destinazione varia, tutte poste nel complesso immobiliare denominato *Tassido Coda Resort*, sito in Villalago (L'Aquila) alla Via della Difesa (coord.: 41°55'26.3"N 13°51'17.2"E), come segue:

A) <u>civili abitazioni</u>;

B) <u>autorimesse</u> e **<u>posti auto scoperti</u>**;

C) <u>magazzini</u>.



immagine 1 - stralcio di mappa catastale (Villalago AQ - foglio 26)



immagine 2 - inquadramento corografico (fonte: *Google Earth*)



immagine 3 - vista del complesso immobiliare dalla strada d'accesso (Via della Difesa)

Nel prosieguo viene fornita l'identificazione catastale dei singoli beni oggetto di pignoramento, suddivise per ciascuna categoria sopra individuata, precisando che sono tutte staggite in **NCEU di Villalago (AQ)** al **foglio 26**, particella 470, in ditta, **proprietaria per 1/1**.

A) <u>Civili abitazioni</u> - Porzioni di fabbricati urbani destinate a **civili abitazioni con**

accessori e pertinenze, staggite come segue:

A.1) **sub 54**, piano T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 2, superficie catastale m² 44, rendita € 180,76;

A.2) **sub 55**, piani T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 3, superficie catastale m² 64, rendita € 271,14;

A.3) **sub 57**, piano T, cat. A/2, classe 5, vani 3, superficie catastale m² 66, rendita € 271,14;

A.5) **sub 60**, piani T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 3,5, superficie catastale m² 64, rendita € 316,33;

A.6) **sub 62**, piani 1-2, cat. A/2, classe 5, vani 4, superficie catastale m² 118, rendita € 361,52;

A.7) **sub 63**, piani T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale m² 98, rendita € 542,28;

A.8) **sub 65**, piani T-1, cat. A/2, classe 5, vani 3, superficie catastale m² 67, rendita € 271,14;

A.10) **sub 77**, piani T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 7, superficie catastale m² 123, rendita € 632,66;

A.11) **sub 78**, piani T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 6, superficie catastale m² 95, rendita € 542,28;

A.12) **sub 87**, piano T, cat. A/2, classe 5, vani 1,5, superficie catastale m² 40, rendita € 135,57.

B) <u>Autorimesse</u> e **<u>posti auto scoperti</u>** - Unità immobiliari destinate ad autorimessa privata o a posto auto scoperto, staggite come segue:

B.3) **sub 84**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 13, rendita € 14,77;

B.4) **sub 89**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 25, rendita € 40,03;

B.5) **sub 91**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 22, rendita € 35,22;

B.6) **sub 92**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 18, rendita € 28,82;

B.7) **sub 93**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 17, rendita € 27,22;

B.8) **sub 94**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 25, rendita € 28,41;

B.9) **sub 95**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 24, rendita € 26,13;

B.10) **sub 96**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 27, rendita € 43,23;

B.11) **sub 97**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 18, rendita € 28,82;

B.12) **sub 98**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 17, rendita € 27,22;

B.14) **sub 105**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 22, rendita € 28,82;

B.15) **sub 107**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 14, rendita € 10,85;

B.16) **sub 109**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 14, rendita € 10,85;

B.17) **sub 114**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 13, rendita € 10,07;

B.18) **sub 116**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 13, rendita € 10,07;

C) <u>Magazzini</u> - Unità immobiliari destinate a magazzino, staggite come segue:

C.1) **sub 49**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 11, rendita catastale € 16,99;

C.2) **sub 56**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 11, rendita catastale € 16,99;

C.3) **sub 79**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 15, rendita catastale € 26,70;

C.4) **sub 86**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 10, rendita catastale € 19,42;

C.5) **sub 88**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 11, rendita catastale € 16,99;

C.6) **sub 99**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 10, rendita catastale € 16,99;

C.7) **sub 106**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 5, rendita catastale € 9,71.

* * * * *

Per una più ampia e puntuale identificazione degli immobili si rimanda al paragrafo 2 del presente elaborato all'allegato n.3, contenente lo stralcio di mappa catastale. Per le visure catastali si rimanda alla certificazione notarile in atti.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Civili abitazioni

2.1. Caratteristiche della zona

La zona urbana entro cui ricade l'immobile oggetto di stima è di tipo agricolo/residenziale non intensivo, a traffico locale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

2.2. Descrizione del complesso immobiliare

2.2.1 Tipo edilizio

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni oggetto d'esecuzione si articola su tre edifici (denominati *A*, *B* e *C*) di abitazioni a schiera pluripiano ed ogni corpo di fabbrica è dotato di due corpi scala (individuati come *A* e *B*); pertanto è possibile affermare che le unità abitative in parola risultano aggregate secondo lo schema tipologico di "*casa plurifamiliare"*.

2.2.2. Parti e servizi comuni condominiali

Il condominio è dotato delle seguenti aree comuni: aree scoperte a parcheggio e spazi di manovra con unico accesso carrabile all'area dalla pubblica strada, recinzione perimetrale, aiuole, illuminazione notturna.

2.2.3. Caratteristiche dei fabbricati

Si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche strutturali e funzionali comuni a tutti i fabbricati oggetto della procedura; successivamente, nei paragrafi relativi alle singole unità

immobiliari, verranno riportate le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche di ciascuna.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
1.	**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**			
	strutture verticali	telai	cemento armato	buone
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.1.	**coperture**			
	manto	tegole	laterizio	buone
2.2.	**rivestimenti esterni**			
2.2.1.	*facciata*	lastre	pietra	buone
		intonaco	cemento	buone
2.3.	**elementi protezione**			
	corrimano scale	profili	acciaio	buone
	ringhiera giardino	profili	acciaio	buone
2.4.	**infissi esterni**			
2.4.1.	portoncino d'ingresso	anta a battente	alluminio	buone
2.4.2.	finestre e porte finestre			
	telaio	anta a battente	alluminio	buone
	specchiatura	unica	vetro-camera	buone

le condizioni su indicate 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.

2.2.4. <u>Individuazione delle unità immobiliari</u>

Per una puntuale identificazione delle singole unità immobiliari si riporta l'estratto della tavola d'inquadramento generale del complesso e gli elaborati planimetrici relativi ai fabbricati *A*, *B* e *C*.



stralcio dell'elaborato planimetrico catastale del complesso immobiliare (piano terra)



vista satellitare del complesso immobiliare (fonte: *Google Earth*)

Per gli elaborati in formato pieno e per le planimetrie delle singole unità immobiliari si rimanda all'allegato n. 4 (*elaborato planimetrico e schede catastali*).

2.3. Descrizione degli immobili (civili abitazioni)

Unità immobiliari destinate a civili abitazioni, all'interno del complesso immobiliare *Tassido Coda Resort*, staggite in Catasto fabbricati di Villalago (AQ) al **foglio 26, part. 470**, subalterni vari.

2.3.1. Appartamento con locale di deposito

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 54**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale m² 44, rendita € 180,76, piani T-1-2. L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala A, interno 5; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc e balcone al piano primo; soffitta al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

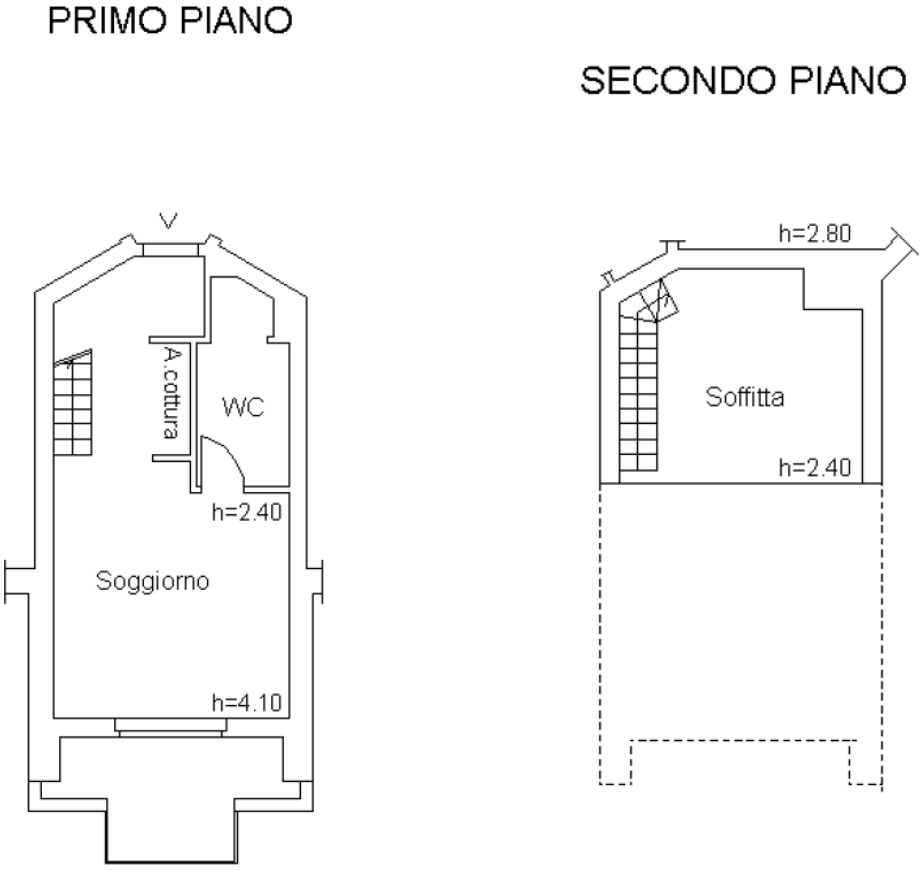
- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 44;

- altezze interne:

  - appartamento: minima circa m 2,40, massima circa m 4,10 (piano primo); minima circa m

2,40, massima circa m 2,80 (piano secondo);

- cantinola: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.1.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 55, ad ovest con sub 35 (vano scala comune con altri subalterni), a sud con sub 53.

La cantinola confina a nord con sub 40 (disimpegno comune con altri subalterni), ad est

con sub 61 e a sud con sub 50.

2.3.1.b. Principali caratteristiche del bene

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.

	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);
- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;
- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.2. Appartamento con locale di deposito

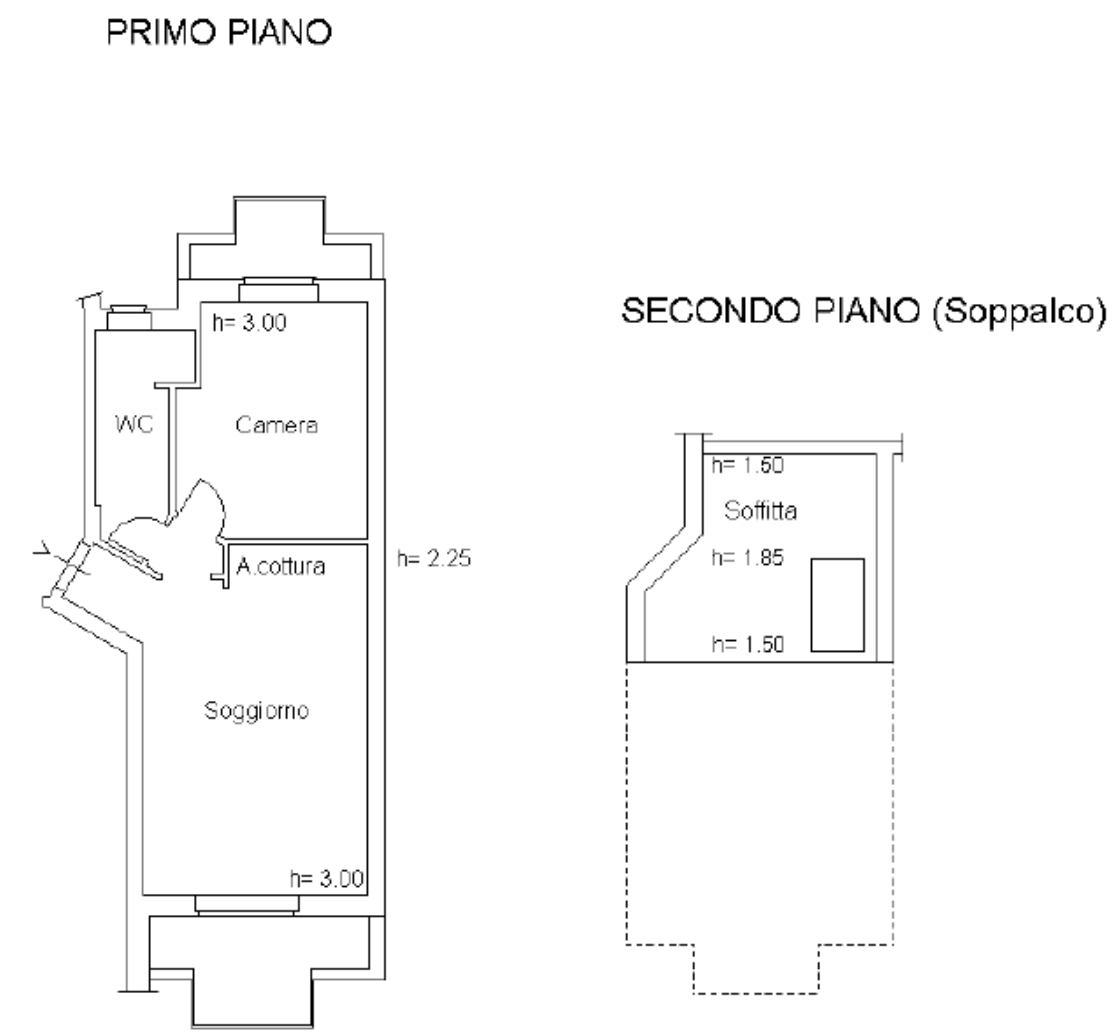
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 55**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 64, rendita € 271,14, piani T-1-2.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala A, interno 6; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; soffitta al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 64;
- altezze interne
  - appartamento: minima circa m 2,25, massima circa m 3,10 (piano primo); minima circa m 1,50, massima circa m 1,85 (piano secondo);
  - cantinola: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.2.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 60, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 35 (vano scala comune con altri subalterni) e 54.

La cantinola confina a nord con sub 69, ad ovest con sub 60, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

2.3.2.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			

	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);
- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;
- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.3. Appartamento con locale di deposito

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 57**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 66, rendita € 271,14, piano T.

L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio A, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e corti esclusive.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 66;
- altezze interne
  - appartamento: circa m 2,90;
  - cantinola: circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

2.3.3.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 36 (vano scala comune con altri subalterni) e sub

58, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 52.

La cantinola confina a nord sub 91, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 94.

La cantinola non ha accesso diretto da disimpegni di proprietà comune, ma solo attraverso un varco di collegamento con il subalterno 94 (autorimessa).

2.3.3.b. Principali caratteristiche del bene

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			

3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);

- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;

- impianti presenti: elettrico.

2.3.4. Appartamento con locale di deposito OMISSIS

2.3.5. Appartamento con locale di deposito

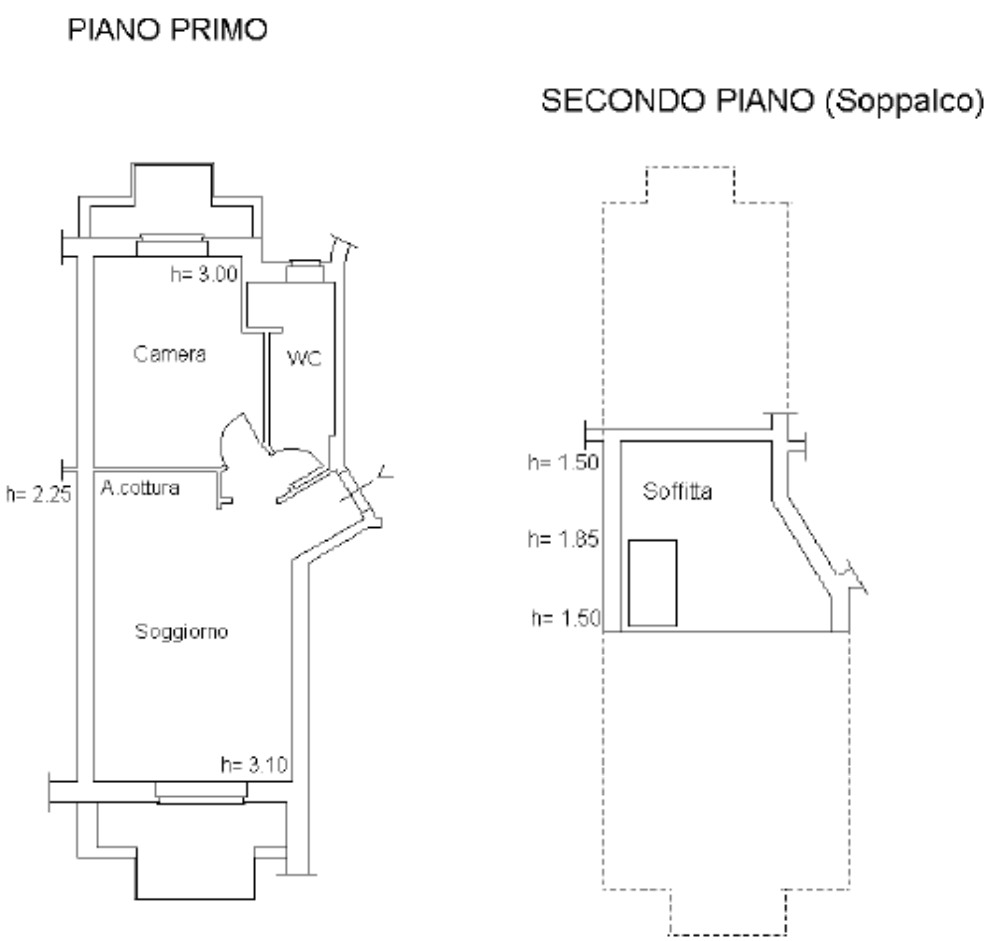
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 60**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale m² 64, rendita € 316,33, piani T-1-2

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala B, interno 4; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; soffitta al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 64;
- altezze interne
  - appartamento: minima circa m 2,25, massima circa m 3,10 (piano primo); minima circa m 1,50, massima circa m 1,85 (piano secondo);
  - cantinola: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.5.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 36 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 61, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 55.

La cantinola confina a nord con sub 70, ad ovest con sub 51, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

2.3.5.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			

	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);
- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;
- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

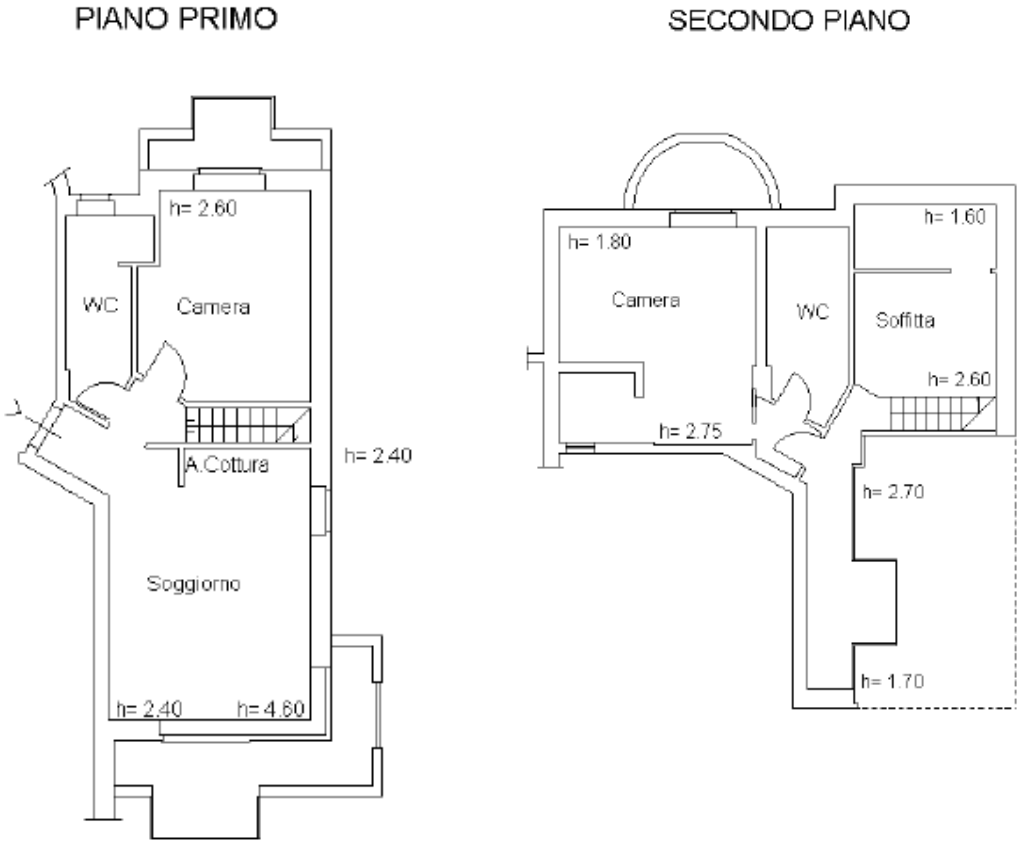
2.3.6. Appartamento con locale di deposito

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 62**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale m² 118, rendita € 361,52, piani 1-2.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio A, scala B, interno 6 ed è costituito dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera e balconi al piano primo; camera, wc e locale di sgombero al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 118;
- altezze interne: minima circa m 2,40, massima circa m 4,60 (piano primo); minima circa m 1,60, massima circa m 2,75 (piano secondo).



estratto della scheda catastale

2.3.6.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con distacco da corte esterna, a sud con sub 61 e sub 36 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con distacco da corte esterna.

2.3.6.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

<u>Appartamento</u> - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	---	---	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---

3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

* * * * *

2.3.7. Appartamento con locale di deposito

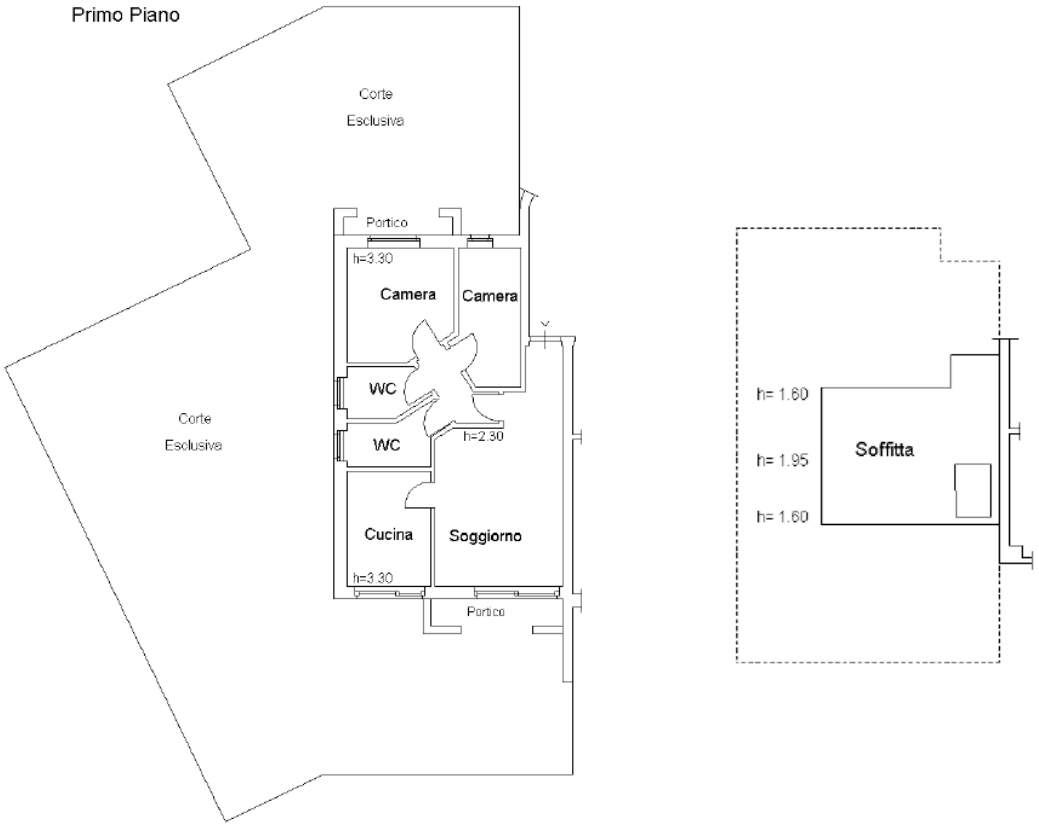
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 63**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 98, rendita € 542,28, piani T-1-2.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio B, scala A, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala A.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, due wc, due camere e corte esclusiva; soffitta al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 98;
- altezze interne
  - appartamento: minima circa m 2,30, massima circa m 3,30 (piano primo); minima circa m 1,60, massima circa m 1,95 (piano secondo);
  - cantinola: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.7.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 64, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 34.

La cantinola confina a nord con sub 64, ad ovest con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni), a sud con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni).

2.3.7.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

<u>Appartamento</u> - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le

porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---

	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);

- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;

- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.8. Appartamento con locale di deposito

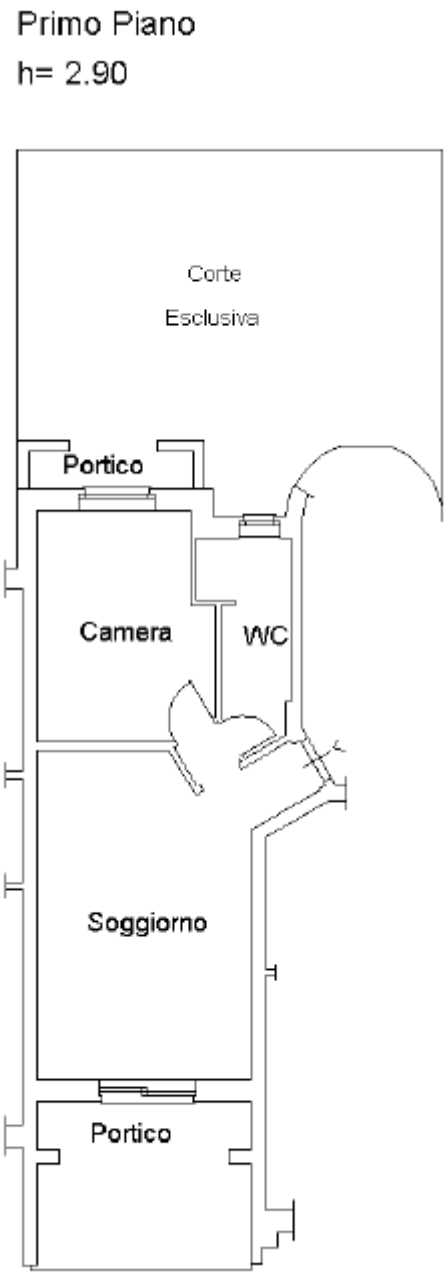
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 65**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 67, rendita € 271,14, piani T-1.

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio B, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio B, scala B.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, angolo cottura, wc, camera, balcone e corte esclusiva.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 67;
- altezze interne
  - appartamento: circa m 2,90;
  - cantinola: circa m 2,90.



estratto della scheda catastale

2.3.8.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni), sub 66

e sub 67, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 64.

La cantinola confina a nord con sub 68 e sub 46 (disimpegno comune con altri subalterni), ad ovest con sub 69, a sud con sub 64.

2.3.8.b. Principali caratteristiche del bene

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.

	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);

- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;

- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.9. Appartamento con locale di deposito OMISSIS

2.3.10. Appartamento con locale di deposito

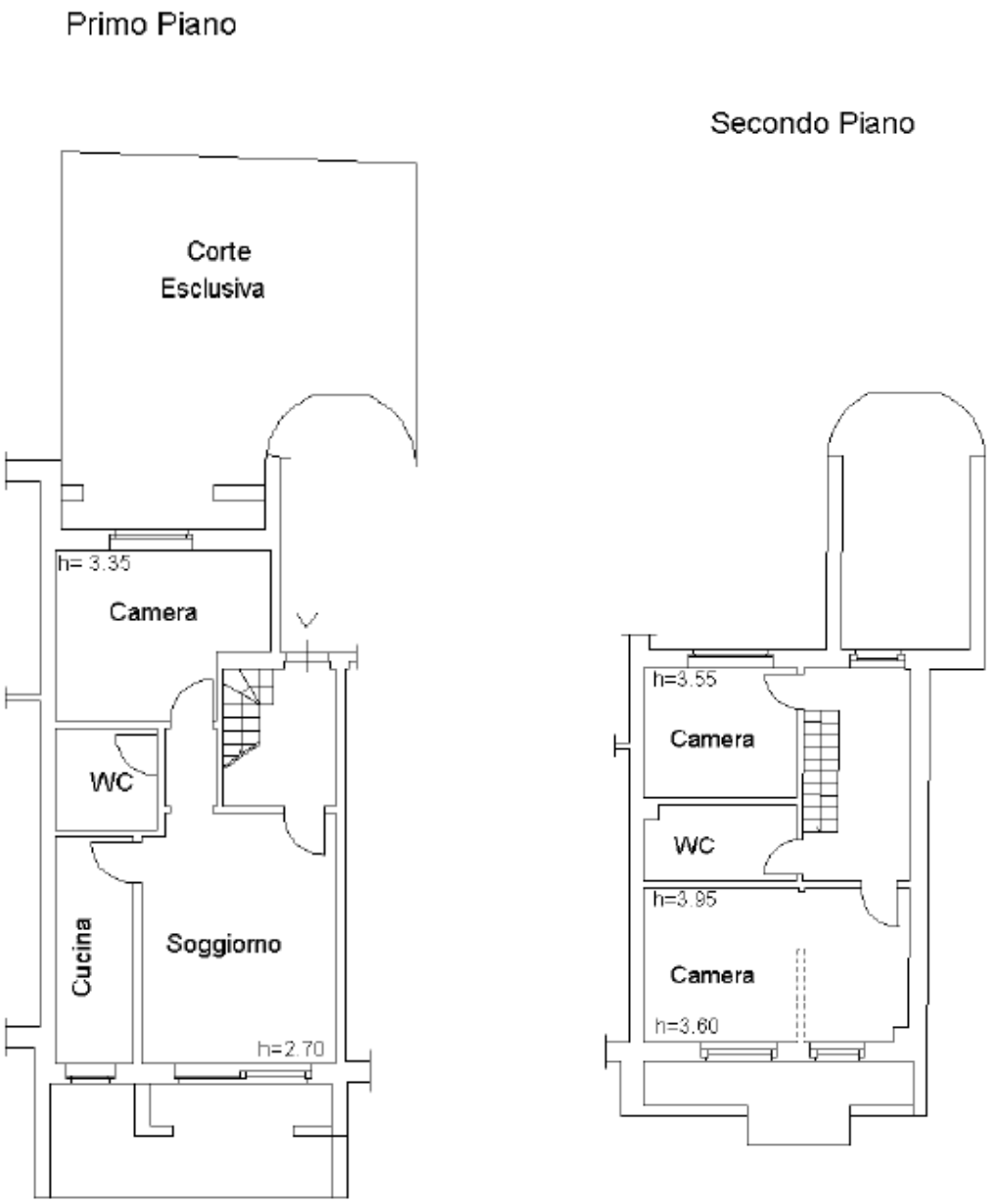
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 77**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale m² 123, rendita € 632,66, piani T-1-2.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio C, scala B, interno 1; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, wc, camera, balcone e corte esclusiva al piano primo; due camere, wc e loggia al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 123;
- altezze interne
  - appartamento: minima circa m 2,70, massima circa m 3,35 (piano primo); minima circa m 3,55, massima circa m 3,95 (piano secondo);
  - cantinola: circa m 2,90.



estratto della scheda catastale

2.3.10.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 78, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 73.

La cantinola confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con sub 40 (disimpegno comune con altri subalterni), a sud con sub 78.

2.3.10.b. Principali caratteristiche del bene

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			

	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone
		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);
- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;
- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.11. Appartamento con locale di deposito

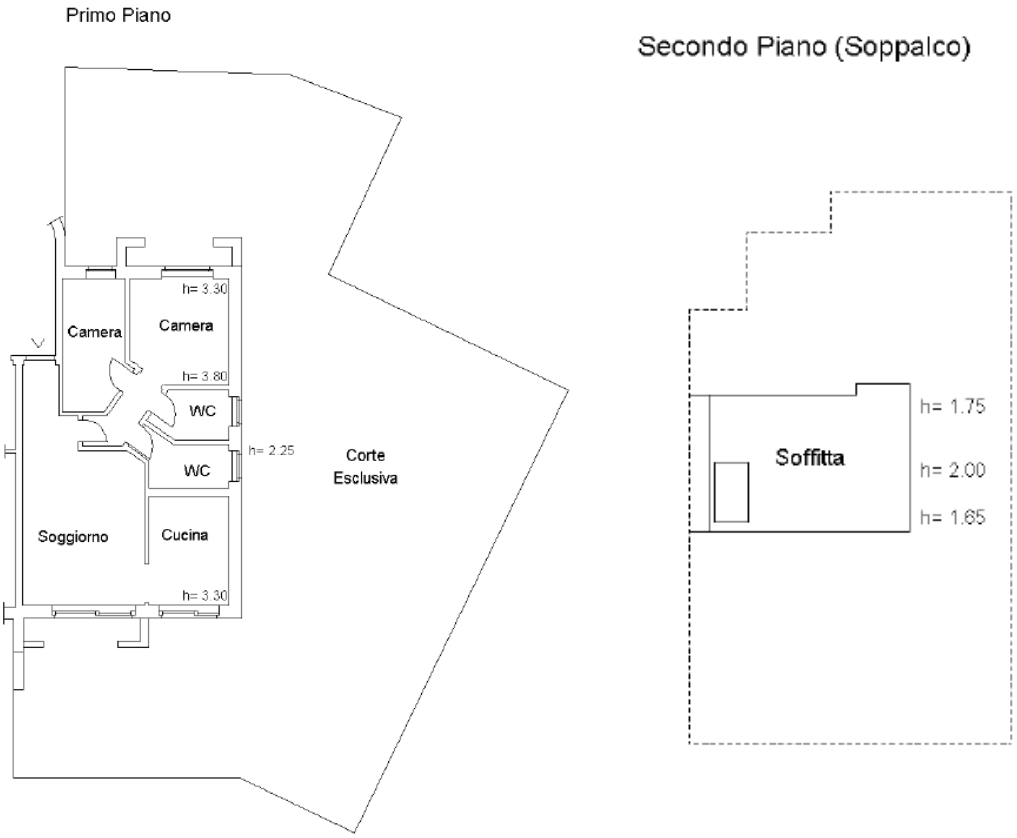
Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 78**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 95, rendita € 542,28, piani T-1-2.

L'appartamento è posto ai piani primo e secondo dell'edificio C, scala B, interno 2; costituisce sua pertinenza esclusiva il locale di deposito posto al piano terra dell'edificio C, scala B.

L'abitazione è costituita dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, due wc, due camere e corte esclusiva al piano primo; soffitta al piano secondo.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 95;
- altezze interne
  - appartamento: minima circa m 2,25, massima circa m 3,30 (piano primo); minima circa m 1,65, massima circa m 2,00 (piano secondo);
  - cantinola: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.11.a. <u>Coerenze</u>

L'appartamento confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 78, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 73.

La cantinola confina a nord con particella 1172 e distacco da corte esterna, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 77 e sub 41 sub 41 (vano scala comune con altri subalterni).

2.3.11.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

<u>Appartamento</u> - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e

delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	anta a battente	legno	buone
	specchiatura	unica	legno	buone
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	piastrelle	ceramica	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	parquet	legno	buone
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	---
	angolo cottura	intonaco	---	---
	camera da letto	intonaco	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.
	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	convettori	acciaio	buone

		termoarredo	acciaio	buone
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	legna	---	---
	focolare	camera chiusa	metallo	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

Cantinola - L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile di cemento tinteggiato (pareti e soffitto); piastrelle in ceramica (pavimentazione);

- infisso: porta ad anta in lamiera metallica;

- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.3.12. Appartamento

Porzione di fabbricato urbano ad uso **civile abitazione**, censita al **sub 87**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 1,5, superficie catastale m² 40, rendita € 135,57, piano T.

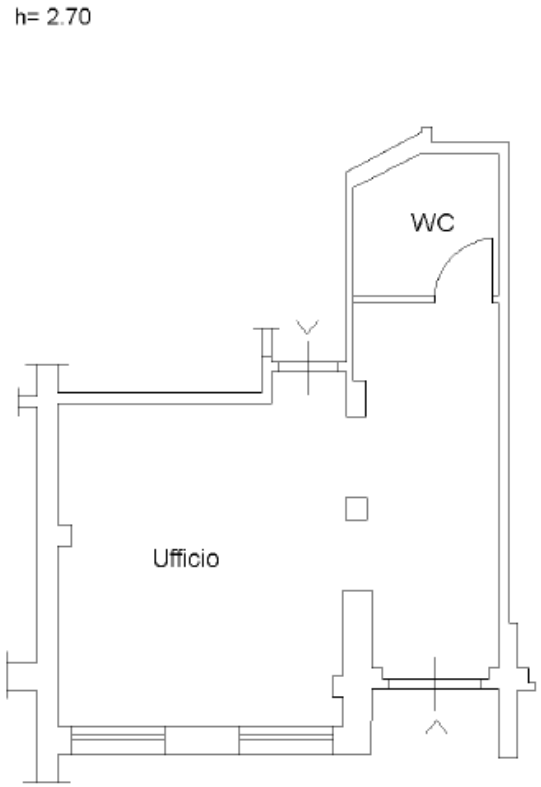
L'abitazione è posta al piano terra dell'edificio B, con accesso diretto dalla corte comune a tutti i fabbricati.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti: locale unico e wc.

Caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale appartamento e cantinola: m² 40;

- altezza interna: circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.3.12.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con subb 88 e 106.

2.3.12.b. Principali caratteristiche del bene

Appartamento - Di seguito si riporta una scheda sinottica delle caratteristiche funzionali e delle dotazioni dell'unità immobiliare; per le caratteristiche strutturali e quelle comuni a tutte le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura, si rimanda al paragrafo 2.2.3.

	componente edilizia	*tipologia*	*materiale*	*condizioni*
2.	**COMPONENTI EDILIZIE**			
2.5.	**infissi interni**			
	telaio	---	---	---
	specchiatura	---	---	---
2.6.	**pavimentazione interna**			
	soggiorno-pranzo	parquet	legno	buone
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	camera da letto	---	---	---
2.7.	**rivestimenti interni**			
	bagno	piastrelle	ceramica	buone
	soggiorno	intonaco	---	buone
	angolo cottura	---	---	---
	camera da letto	---	---	---
3.	**IMPIANTI**			
3.1.	gas (cucina)			
	alimentazione	---	---	---
3.2.	elettrico			
	tensione	220 V c.a.	---	---
	distribuzione	canaline esterne	---	non rilevab.
	protezione	interruttori differenz.li	---	non rilevab.

	conformità	---	---	---
3.3.	idrico			
	adduzione	da rete	---	---
	distribuzione	linea sottotraccia	non rilevabile	non rilevab.
	apparecchi sanitari	standard	vetrochina	buone
3.4.	fognatura	rete	non rilevabile	non rilevab.
3.5.	termico centralizzato			
3.5.1.	produzione			
	alimentazione	---	---	---
	corpi scaldanti	---	---	---
3.5.2.	combustibile solido			
	alimentazione	---	---	---
	focolare	---	---	---
3.5.3.	altri generatori			
	scaldabagno	---	---	---
3.6.	citofonico	videocitofono	---	buone

le condizioni su indicate 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.

* * * * *

2.4. Descrizione degli immobili (autorimesse e posti auto scoperti)

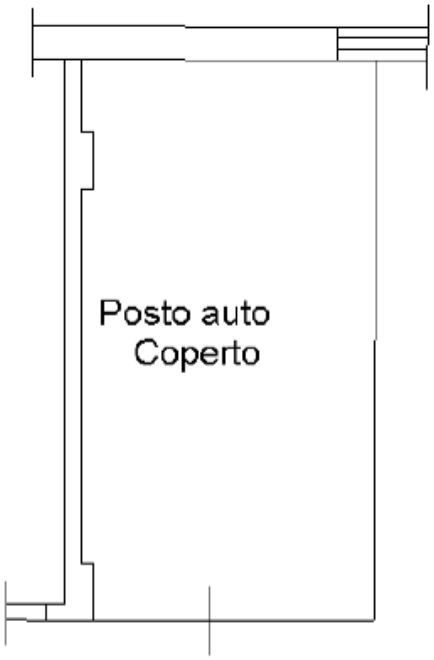
Autorimesse ed aree scoperte destinate a parcheggio autovetture, all'interno del complesso immobiliare *Tassido Coda Resort*, staggite in Catasto fabbricati di Villalago (AQ) al **foglio 26, part. 470**, subalterni vari.

2.4.1. Posto auto -OMISSIS

2.4.2. Posto auto - OMISSIS

2.4.3. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 84**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 13, rendita € 14,77.

L'unità immobiliare si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

2.4.3.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 83, ad ovest con sub 48 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 85.

2.4.3.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

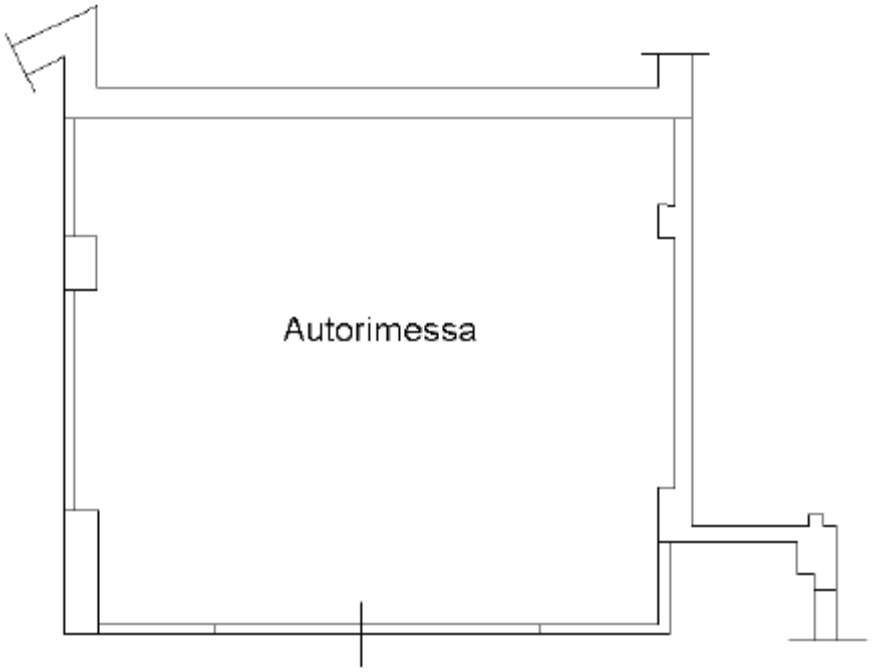
- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- impianti presenti: illuminazione nell'area di manovra delle autorimesse.

* * * * *

2.4.4. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 89**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 25, rendita € 40,03.

L'unità immobiliare si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

Si segnala che **la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale è difforme dallo stato di fatto**, in quanto:

- non si rileva la presenza della parete e del relativo vano murario d'accesso al posto auto;
- la superficie delimitata da strisce è inferiore a quella rappresentata graficamente ed è destinata ad accogliere due posti auto;

- non è rappresentata la finestra sulla parete di fondo.

Per una più compiuta descrizione dello stato di fatto si riporta in calce una vista fotografica dell'unità immobiliare in parola.



vista del posto auto

2.4.4.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 44 (disimpegno e vano scala in comune con altri subalterni), ad ovest con sub 43 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 90.

2.4.4.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

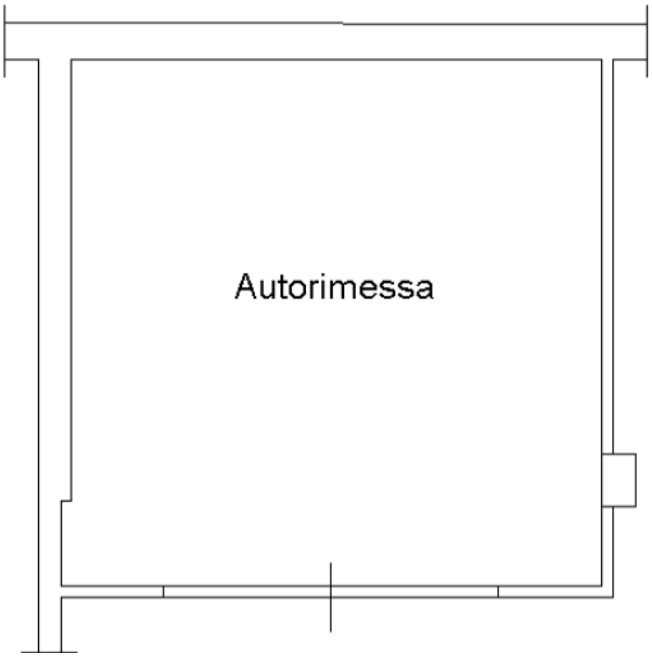
- infisso: finestra con telaio in alluminio;

- impianti presenti: illuminazione nell'area di manovra delle autorimesse.

* * * * *

2.4.5. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 91**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 22, rendita € 35,22.

L'unità immobiliare si articola in uno spazio definito da pareti su due lati e da strisce di delimitazione sugli altri due, di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

Si segnala che **la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale è difforme dallo stato di fatto**, in quanto:

- non si rileva la presenza della parete e del relativo vano murario d'accesso al posto auto;
- la superficie delimitata da strisce è inferiore a quella rappresentata graficamente ed è destinata ad accogliere due posti auto.

Per una più compiuta descrizione dello stato di fatto si riporta in calce una vista fotografica

dell'unità immobiliare in parola.



vista del posto auto

2.4.5.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 90, ad ovest con sub 43 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 57.

2.4.5.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

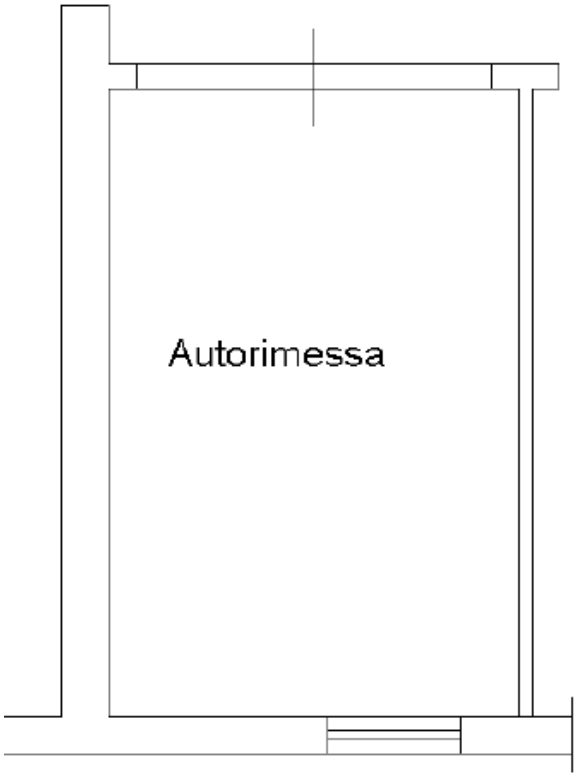
- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- impianti presenti: illuminazione nell'area di manovra delle autorimesse.

* * * * *

2.4.6. Posto auto (box) - Box al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 92**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 18, rendita € 28,82.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

2.4.6.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 93, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 43 (area di manovra autorimesse).

2.4.6.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

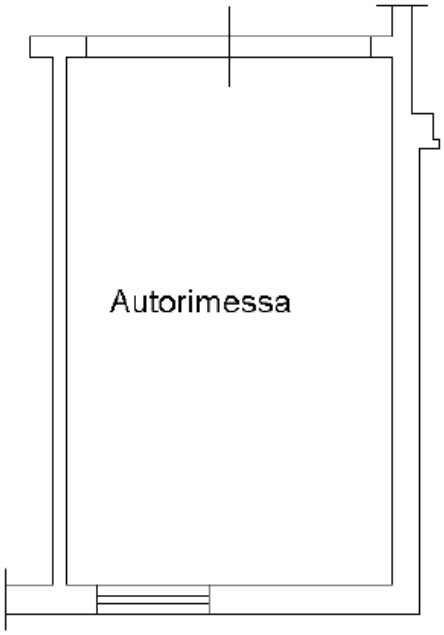
- infissi: porta basculante in lamiera metallica; finestra con telaio in alluminio;

- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.4.7. Posto auto (box) - Box al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 93**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 17, rendita € 27,22.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

2.4.7.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati) e sub 44 (disimpegno e vano scala in comune con altri subalterni), a sud con sub 92, ad ovest con sub 43 (area di manovra autorimesse).

2.4.7.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- infissi: porta basculante in lamiera metallica; finestra con telaio in alluminio;

- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.4.8. Posto auto (box) - Box al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 94**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 25, rendita € 28,41.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

Si segnala che **la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale è difforme dallo stato di fatto**, in quanto:

- l'unità immobiliare è delimitata da pareti su tutti i lati, configurandosi come ambiente unico accessibile carrabilmente dall'area di manovra comune; al contrario, nella scheda catastale, viene rappresentato un posto auto, privo di pareti sul fronte d'ingresso e su quello laterale;

- la superficie effettiva è inferiore a quella rappresentata graficamente, in quanto è stato ricavato un vano sul lato sud (a confine con l'attiguo sub 95) con accesso diretto dall'area di manovra delle autorimesse.

Si segnala, inoltre, che **l'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio a favore del sub 57** (locale di deposito), a cui si accede attraverso una porta.

Per una più compiuta descrizione dello stato di fatto si riportano in calce due viste fotografiche dell'unità immobiliare in parola.



vista del box



vista del box

2.4.8.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 57, ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), ad ovest con particella 1172.

2.4.8.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

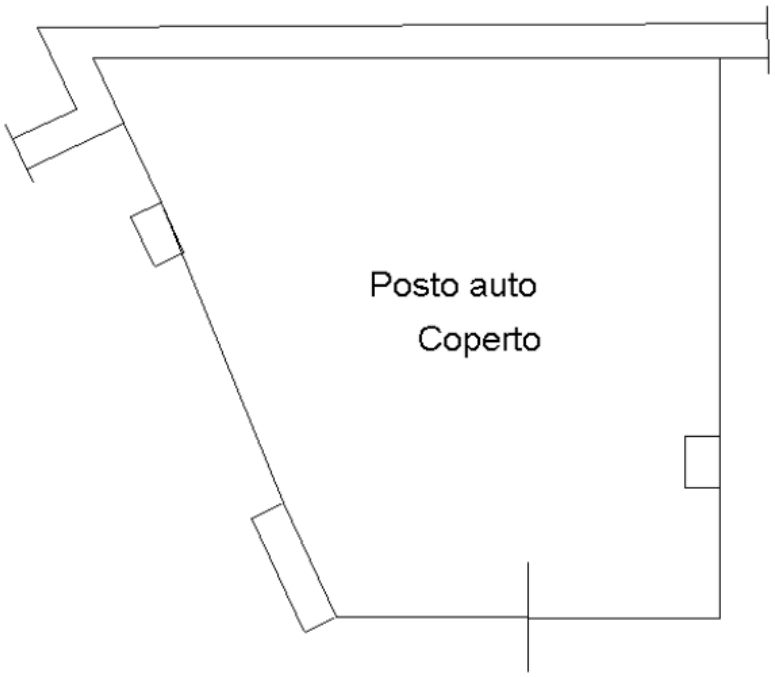
- infisso: porta basculante in lamiera;

- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.4.9. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 95**, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie m² 23, rendita € 26,13.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,40.



estratto della scheda catastale

Si segnala che **la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale è difforme dallo stato di fatto**, in quanto:

- l'unità immobiliare è delimitata da pareti su tre lati, configurandosi come ambiente unico accessibile carrabilmente dall'area di manovra comune; al contrario, nella scheda catastale, viene rappresentato un posto auto, privo di pareti sui fronti laterali;

Per una più compiuta descrizione dello stato di fatto si riporta una vista fotografica

dell'unità immobiliare in parola.



vista del posto auto

2.4.9.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), a sud con particella 96, ad ovest con particella 1172.

2.4.9.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

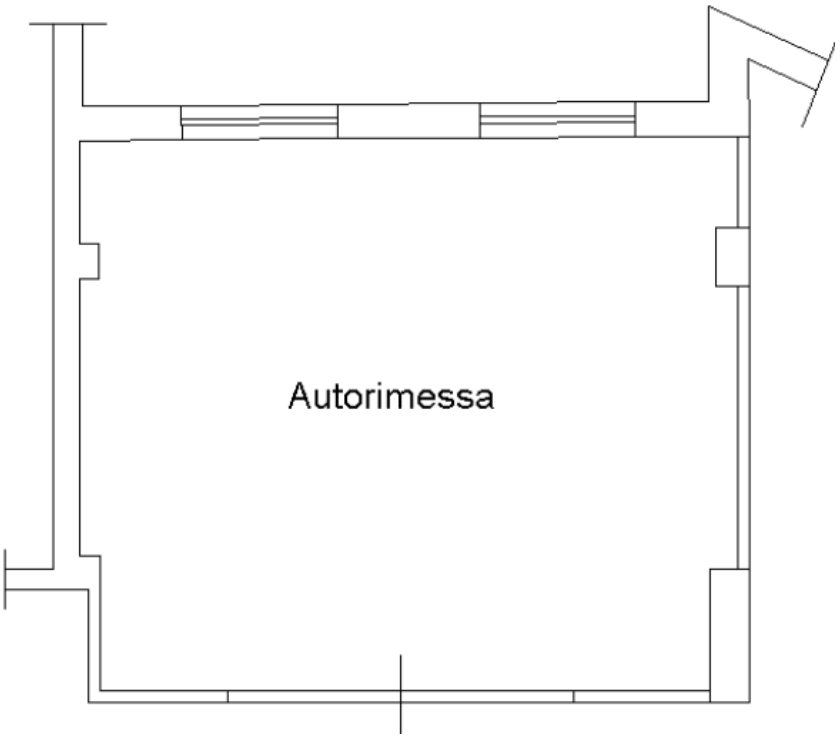
- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- impianti presenti: elettrico.

* * * * *

2.4.10. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 96**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 27, rendita € 43,23.

L'unità immobiliare si articola in uno spazio definito da pareti su tre lati e da strisce di delimitazione su quello d'accesso, di altezza pari a circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

Si segnala che **la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale è difforme dallo stato di fatto**, in quanto:

- non si rileva la presenza della parete e del relativo vano murario d'accesso al posto auto;

- la superficie delimitata da strisce è destinata ad accogliere due posti auto.

Per una più compiuta descrizione dello stato di fatto si riporta una vista fotografica

dell'unità immobiliare in parola.



vista del posto auto

2.4.10.a. Coerenze

L'unità immobiliare confina a nord con sub 95, ad est con sub 42 (area di manovra autorimesse), a sud con particella 41 (disimpegno e vano scala in comune ad altri subalterni).

2.4.10.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

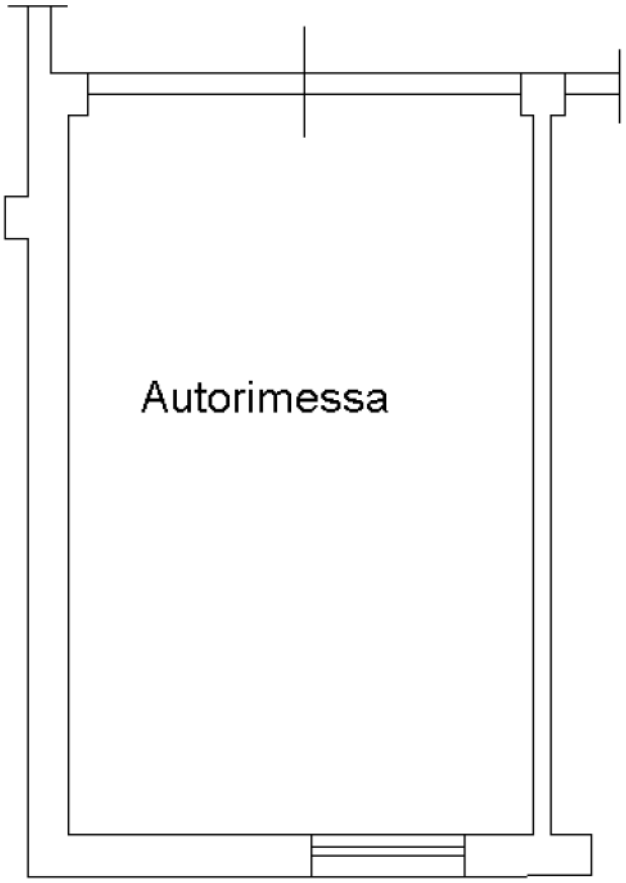
- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- impianti presenti: illuminazione nell'area di manovra delle autorimesse.

* * * * *

2.4.11. Posto auto (box) - Box al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 97**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 18, rendita € 28,82.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.4.11.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 98, ad est con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati) e ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse).

2.4.11.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

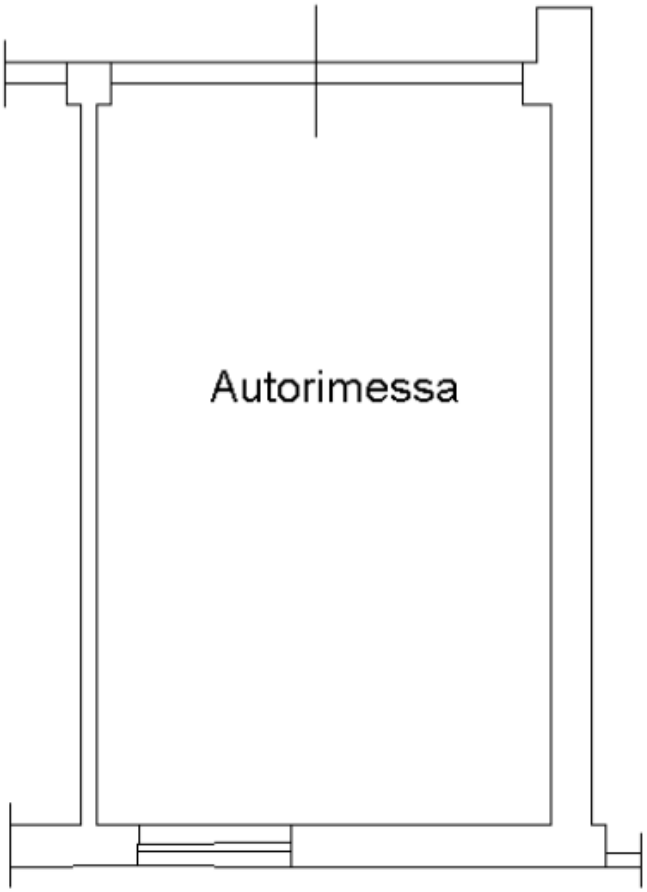
- infissi: porta basculante in lamiera metallica; finestra con telaio in alluminio;

- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.4.12. Posto auto (box) - Box al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 98**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 17, rendita € 27,22.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,70.



estratto della scheda catastale

2.4.12.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), ad est con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 97.

2.4.12.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- infissi: porta basculante in lamiera metallica; finestra con telaio in alluminio;

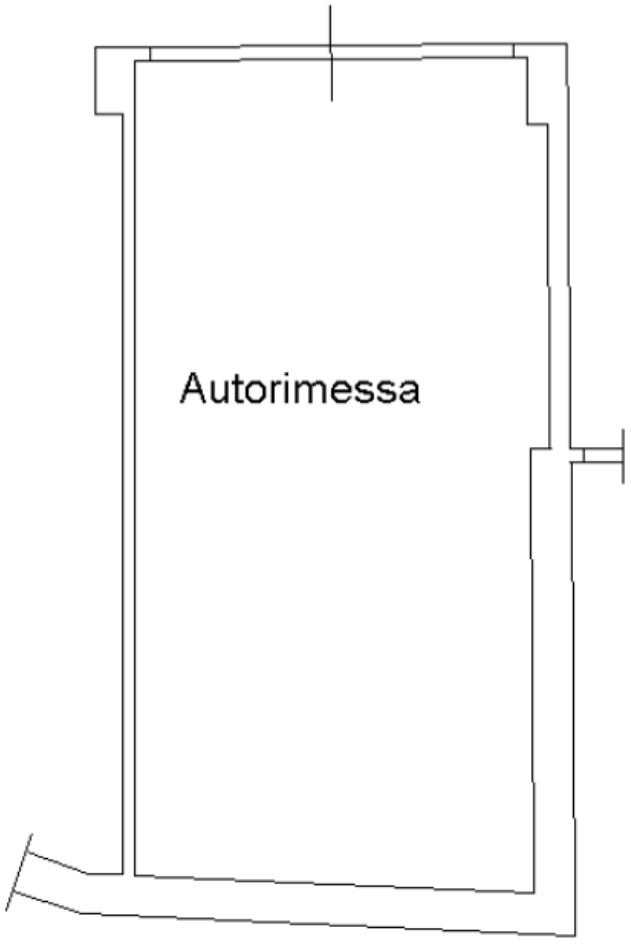
- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.4.13. Posto auto -OMISSIS

2.4.14. Posto auto - Posto auto coperto al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 105**, piano T, categoria C/6, classe 5, superficie m² 18, rendita € 28,82.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico con accesso carrabile dall'area di manovra comune ad altri subalterni e di altezza pari a circa m 2,60.



estratto della scheda catastale

2.4.14.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 37 (area di manovra autorimesse) e sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 104.

2.4.14.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

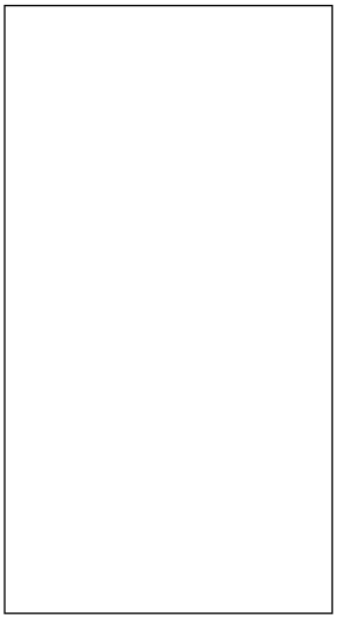
- infissi: finestra con telaio in alluminio;

- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.4.15. Posto auto - Posto auto scoperto, censito al **sub 107**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 14, rendita € 10,85.

L'unità immobiliare è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio A.



estratto della scheda catastale

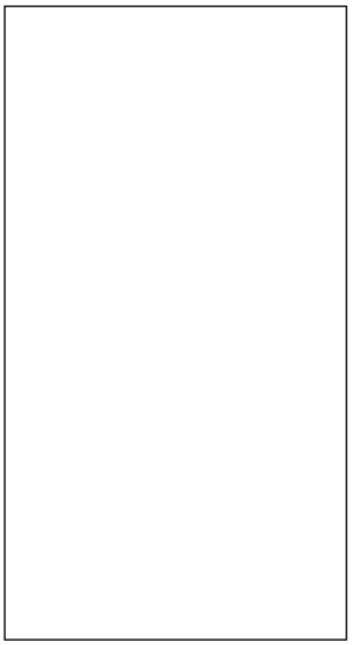
2.4.15.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 108, ad est e sud con sub 59, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati).

* * * * *

2.4.16. Posto auto - Posto auto scoperto, censito al **sub 109**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 14, rendita € 10,85.

L'unità immobiliare è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio A.



estratto della scheda catastale

2.4.16.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 110, ad est ed ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 108.

* * * * *

2.4.17. Posto auto - Posto auto scoperto, censito al **sub 114**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 13, rendita € 10,07.

L'unità immobiliare è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio B.



estratto della scheda catastale

2.4.17.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 115, ad est con particella 1199, a sud con sub 113, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati).

* * * * *

2.4.18. Posto auto - Posto auto scoperto, censito al **sub 116**, piano T, categoria C/6, classe 1, superficie m² 13, rendita € 10,07.
L'unità immobiliare è sita nella corte comune a tutti i fabbricati ed in prossimità dell'edificio B.



estratto della scheda catastale

2.4.18.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), ad est con particella 1199, a sud con sub 115.

* * * * *

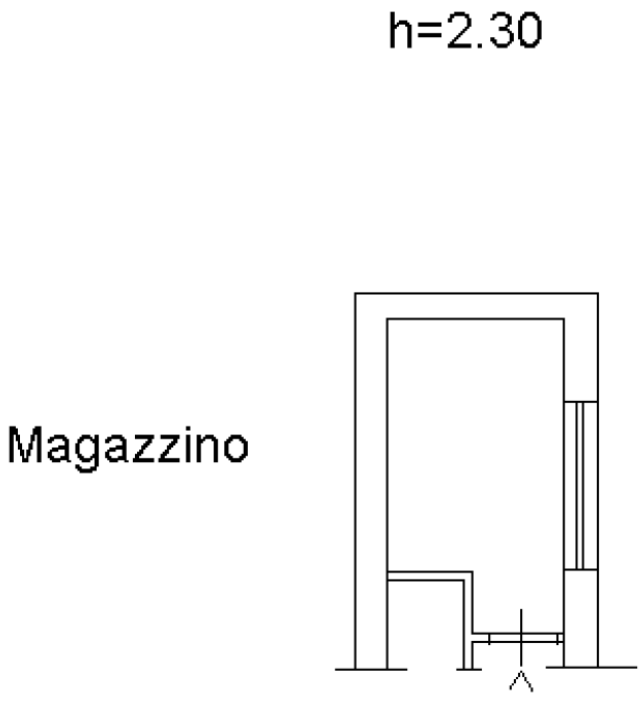
2.4.19. Posto auto - OMISSIS

2.5. Descrizione degli immobili (magazzini)

Locali destinati a magazzino, all'interno del complesso immobiliare *Tassido Coda Resort*, staggite in Catasto fabbricati di Villalago (AQ) al **foglio 26, part. 470**, subalterni vari.

2.5.1. Magazzino - Magazzino al piano seminterrato dell'edificio A, scala A, censito al **sub 49**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 7, rendita € 16,99.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,30, con accesso dal vano scala in comune con altri subalterni.



estratto della scheda catastale

2.5.1.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 52, ad est con sub 35 (vano scala in comune con altri subalterni), a sud con sub 50.

2.5.1.b. Principali caratteristiche del bene

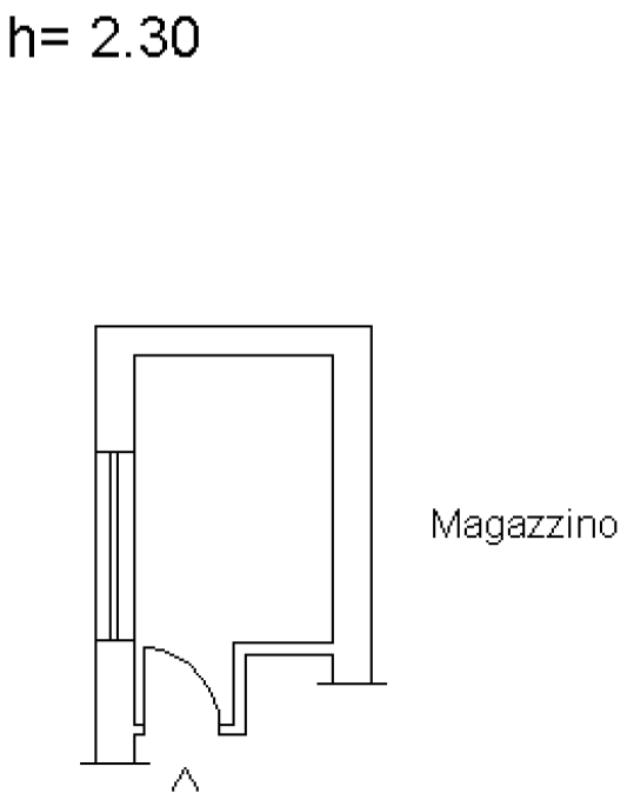
L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile in mediocri condizioni (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;
- infissi: porta in lamiera metallica, finestra con telaio in alluminio;
- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.5.2. Magazzino - Magazzino al piano seminterrato dell'edificio A, scala B, censito al **sub 56**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 7, rendita € 16,99.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,30, con accesso dal vano scala in comune con altri subalterni



estratto della scheda catastale

2.5.2.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 59, ad est con sub 36 (vano scala in comune con altri subalterni), a sud con sub 57.

2.5.2.b. <u>Principali caratteristiche del bene</u>

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile in mediocri condizioni (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;
- infissi: porta in lamiera metallica, finestra con telaio in alluminio;
- impianti presenti: illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.5.3. Magazzino - Locale al piano terra, attiguo all'edificio B, censito al **sub 79**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 11, rendita € 26,70.

L'unità immobiliare è destinata a **vano tecnico (locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare)** e si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,45, con accesso diretto dalla corte comune a tutti i fabbricati.



estratto della scheda catastale

2.5.3.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina ad est e sud con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), ad

ovest con subb 81 e 82.

2.5.3.b. Principali caratteristiche del bene

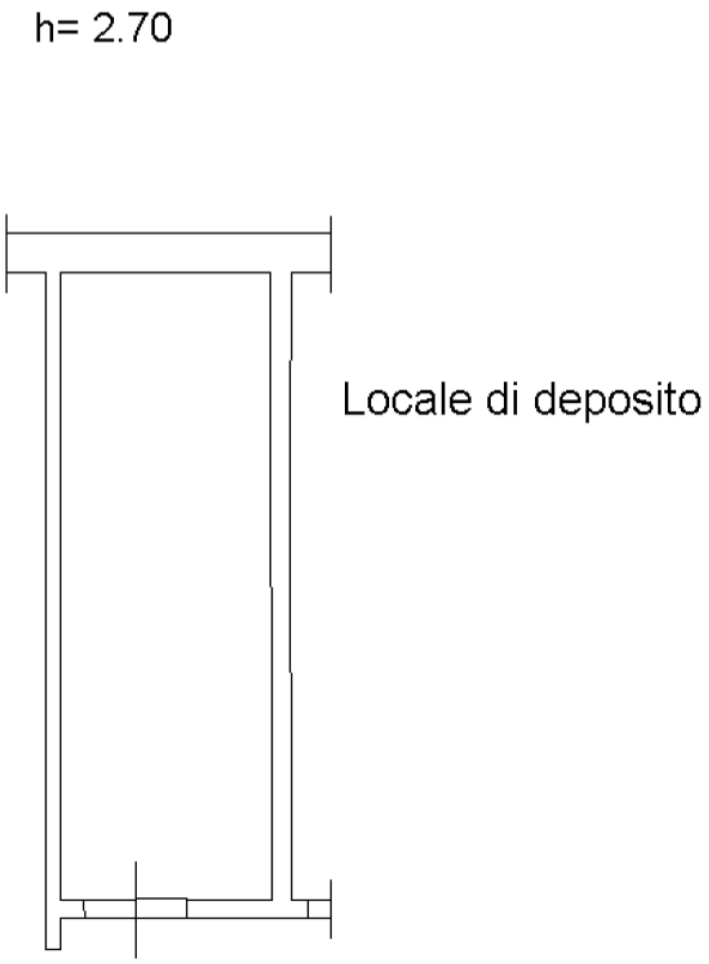
L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in grigliato metallico;
- infissi: porta in lamiera metallica e specchiature in vetro;
- impianti presenti: distribuzione energia elettrica, illuminazione a plafoniera; linee di adduzione acqua e gas per alimentazione caldaie murali per riscaldamento centralizzato del complesso immobiliare; linea di distribuzione acqua calda per riscaldamento centralizzato del complesso immobiliare.

* * * * *

2.5.4. Magazzino - Magazzino al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 86**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 8, rendita € 19,42.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso dall'area di manovra delle autorimesse del fabbricato B.



estratto della scheda catastale

2.5.4.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 85, ad est e sud con sub 48 (area di manovra

delle autorimesse), a sud con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni).

2.5.4.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

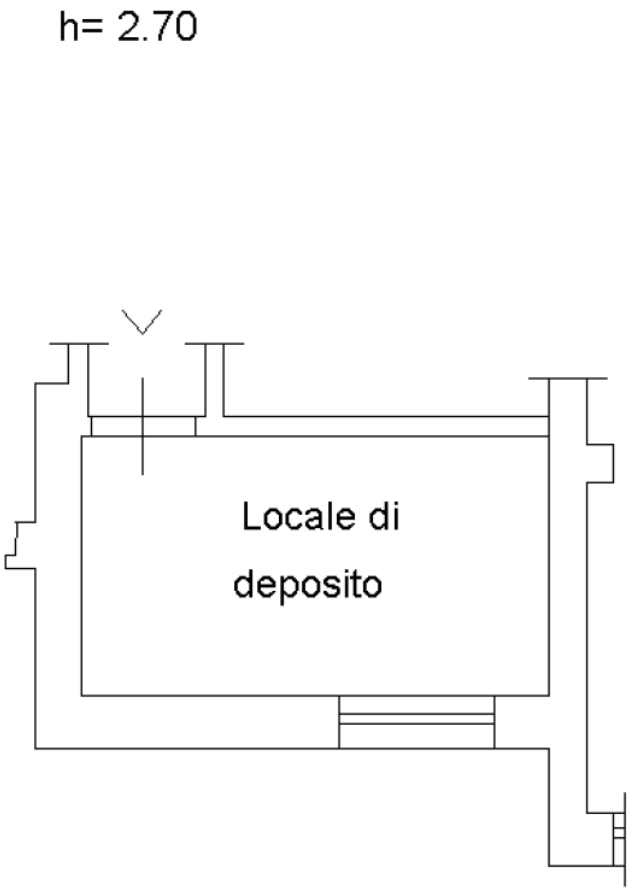
- infissi: porta in lamiera metallica;

- impianti presenti: distribuzione energia elettrica, illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.5.5. Magazzino - Magazzino al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 88**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 7, rendita € 16,99.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del fabbricato B.



estratto della scheda catastale

2.5.5.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 87, a sud con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati) e con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con sub 106 e con sub

45 (disimpegno comune con altri subalterni).

2.5.5.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

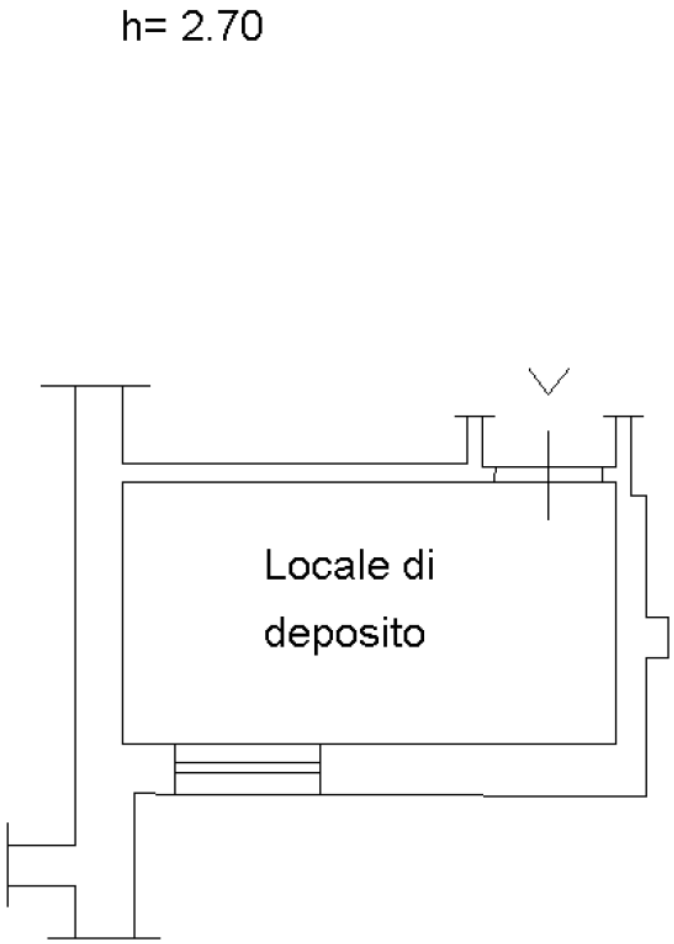
- infissi: porta in lamiera metallica; finestra in alluminio;

- impianti presenti: distribuzione energia elettrica, illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.5.6. Magazzino - Magazzino al piano terra dell'edificio C, censito al **sub 99**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 10, rendita € 16,99.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del fabbricato C.



estratto della scheda catastale

2.5.6.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e

sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), ad ovest sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 72.

2.5.6.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

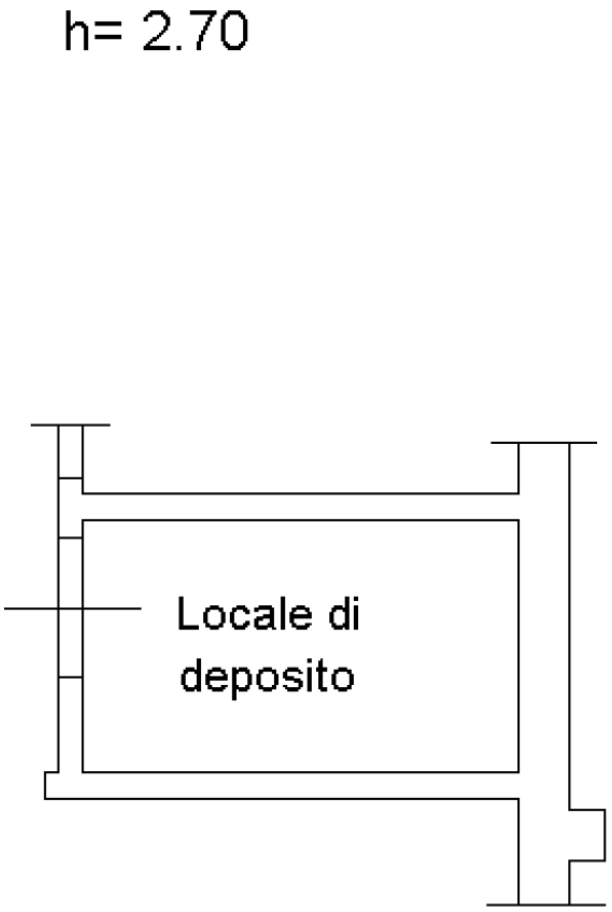
- infissi: porta in lamiera metallica; finestra in alluminio;

- impianti presenti: distribuzione energia elettrica, illuminazione a plafoniera.

* * * * *

2.5.7. Magazzino - Magazzino al piano terra dell'edificio B, censito al **sub 106**, piano T, categoria C/2, classe U, superficie m² 4, rendita € 9,71.

L'unità immobiliare si articola in un vano unico di altezza pari a circa m 2,70, con accesso da disimpegno comune con altri subalterni del fabbricato B.



estratto della scheda catastale

2.5.7.a. <u>Coerenze</u>

L'unità immobiliare confina a nord con sub 87, ad ovest con sub 88, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

2.5.7.b. Principali caratteristiche del bene

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- rivestimenti interni: intonaco civile (pareti); pavimentazione in battuto di cemento;

- infissi: porta in lamiera metallica;

- impianti presenti: distribuzione energia elettrica, illuminazione a plafoniera.

2.6. Stato di possesso dei beni

Per lo stato di possesso dei beni si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario.

* * * * *

3. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per le formalità gravanti sui beni si rimanda alla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. già in atti della procedura e qui riportata sotto l'allegato n.6.1; di seguito se ne riporta uno stralcio.

"STATO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CONTRO LA SOCIETA' "CENTRI TURISTICI INTEGRATI S.r.l." e dei suoi danti causa nel ventennio suddetto:

1) A carico della società per il periodo dal giorno 28 dicembre 2007 al giorno 8 gennaio 2025:

- formalità eseguita in data 2 luglio 2009 al n.1688 reg.part. in virtù dell'atto a rogito del Notaio Eric Robertazzi di Avezzano del 29 giugno 2009 rep.712, **ipoteca volontaria di € 5.660.000,00** (cinquemilioniseicentosessantamila/00) iscritta in favore della "BANCA DELLE MARCHE S.p.A." con sede in Ancona, Via Menicucci nn.4/6 - codice fiscale 01377380421 - a garanzia di una apertura di credito di € 2.830.000,00 (duemilioniottocentotrentamila/00) concessa all'interesse annuo del 13,24% (tre virgola ventiquattro per cento) avente durata anni 2 (due) e gravante su ente urbano in Comune di VILLALAGO, località Tassido-Coda, esteso are 37.86 (are trentasette centiare ottantasei) distinto nel Catasto Terreni al foglio 26 particella 470 (su parte del quale insiste oggi ii compendio di cui costituiscono parte le unita oggetto della presente certificazione);

- formalità eseguita in data 20 febbraio 2018 al n.227 reg.part., **ipoteca giudiziale di e 900.000,00** (novecentomila/00) iscritta in favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A." con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3 - codice fiscale 00884060526 -(domicilio eletto imprecisato nella nota di iscrizione) a garanzia della sorte di € 886.080,74 (ottocentoottanta-seimilazeroottanta/74) in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale de L'Aquila in data 10 febbraio 2018 gravante sui cespiti oggetto della presente certificazione;
- formalità eseguita in data 8 gennaio 2025 al n.210 reg.part., **pignoramento immobiliare** a favore della società "PURPLE SPV S.r.l." a carico di tutti gli altri nominativi suindicati:
- NULLA."

Lo scrivente CTU ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipocatastali dal giorno 08.01.2025 all'attualità: non si rilevano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro la società debitrice esecutata, fatta eccezione per l'iscrizione trascritta ai nn.14528/1224 relativa a restrizione di beni derivante da atto giudiziario del Tribunale di l'Aquila del 08.05.2025 (cfr. allegato n.6.2). La suddetta annotazione è relativa, tuttavia, a porzione di fabbricato urbano non oggetto della presente procedura.

Pertanto può affermarsi che **alla data di redazione del presente elaborato peritale non sussistono formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle contenute nella certificazione notarile già in atti**.

4. PROVENIENZA VENTENNALE

Per la provenienza ventennale dei beni si rimanda alla certificazione notarile redatta ex art. 567, comma 2, c.p.c. già in atti della procedura e qui riportata sotto l'allegato n.6; di seguito se ne riporta uno stralcio, relativo alla mancanza di continuità di una quota del terreno censito al foglio 26, particella 472: "[…] *in relazione all'eredità di …indicata al suindicato punto 3A non emerge in suo favore la provenienza dell'ulteriore quota di comproprietà pari a 1/4 (un quarto) della piena proprietà del terreno individuato dalla p.lla 472 del foglio 26 come non emerge nei confronti del fratello alcun atto di alienazione della medesima particella*".

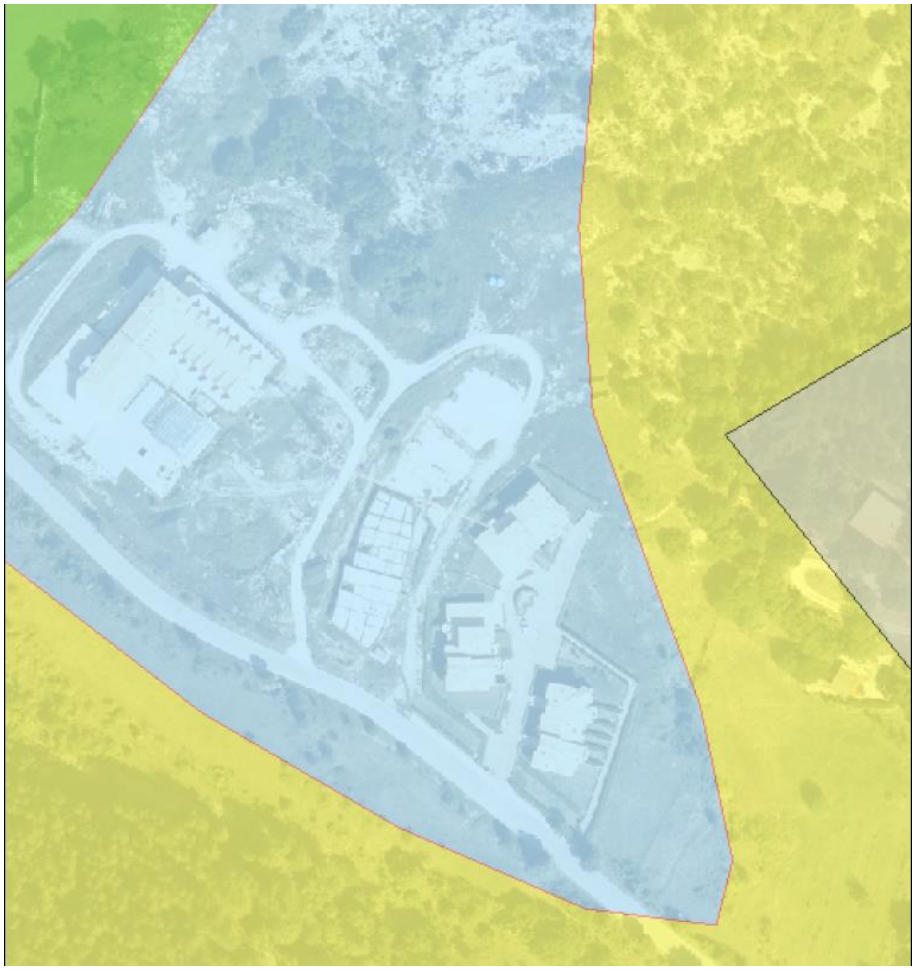
* * * * *

5. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.1. Disciplina urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili

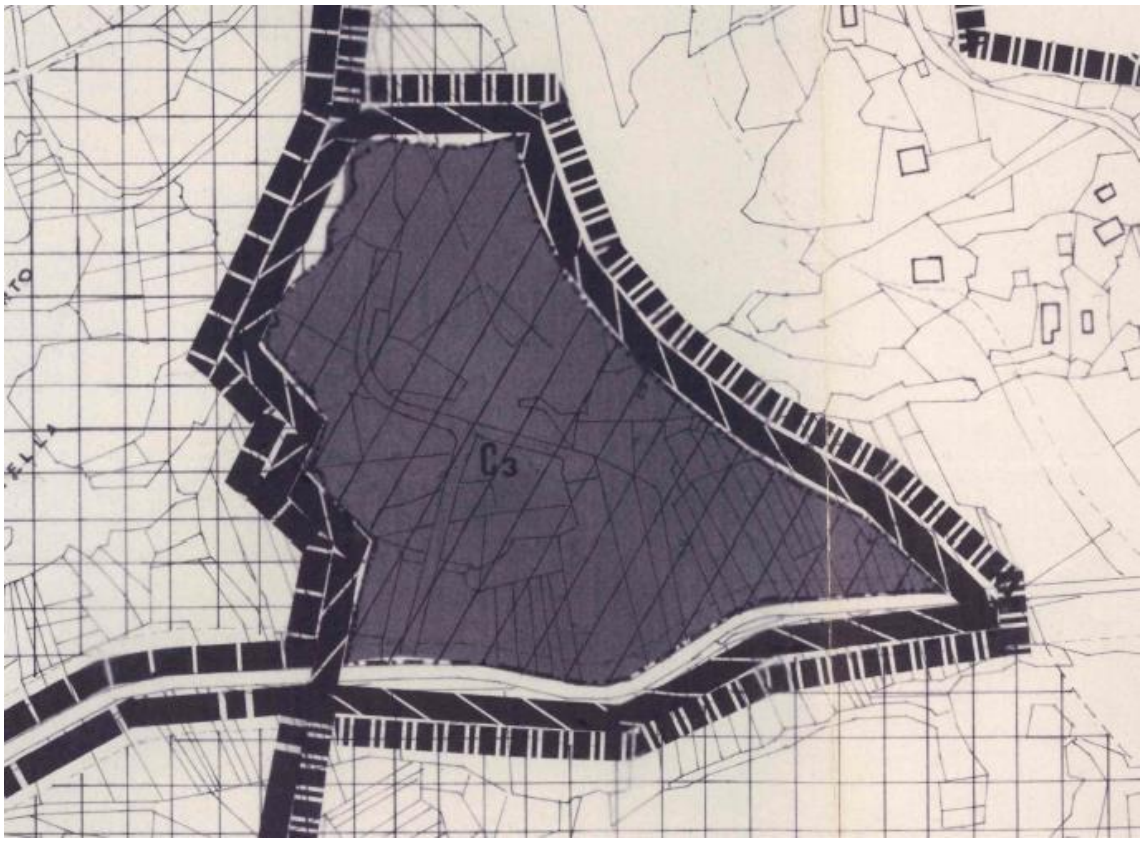
La disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Villalago è regolata dai seguenti strumenti pianificatori territoriali ed urbani:

- *Piano Regionale Paesistico*; nella zona entro cui ricade il complesso edilizio si prevede per gli immobili la *trasformabilità a regime ordinario*;



estratto della zonizzazione del *Piano Regionale Paesistico*

- *Piano Regolatore Generale*: la zona urbanistica nella quale è ricompreso il complesso edilizio è di *tipo C (Zona residenziale di espansione C3)*.



estratto della zonizzazione del *Piano Regolatore Generale*

5.2. Titoli edilizi

Secondo quanto riferito allo scrivente CTU dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale di Villalago a mezzo PEC in data 14.04.2025 (cfr. allegato n.7.1), il complesso immobiliare oggetto della presente procedura ha conseguito il seguente titolo edilizio: *Permesso di Costruire*

n.10 del 14.12.2007 (cfr. allegato n.7.2).

La *Segnalazione Certificata di Agibilità* (SCAGI) per le unità immobiliari del complesso in parola è stata prodotta **in data 15.07.2022, n.4095** del protocollo comunale (cfr. allegato n.7.3).

Non sussistono titoli in corso di rilascio da parte del Comune di Villalago, come riportato nella già citata comunicazione a mezzo PEC del 14.04.2025.

5.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura **non risultano tutte conformi, sotto il profilo urbanistico-edilizio, al progetto approvato**.



stralcio del progetto esecutivo: Tavola n.2 - *Planimetria generale*

Nel seguito vengono riportate in forma sinottica le difformità urbanistico-edilizie per ogni singolo subalterno; tali difformità sono da intendersi quali incongruenze tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo e gli elaborati grafici di progetto assentiti con titolo edilizio (Permesso di Costruire n.10/2007).

CIVILI ABITAZIONI	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
54	– le scale di collegamento con il soppalco salgono al contrario; – il soppalco è rappresentato sugli elaborati di progetto in maniera difforme rispetto a quanto realizzato; – al di sopra della porta finestra del soggiorno, sul fronte verso il lago, si apre una luce trapezoidale non prevista in progetto;
55	– negli elaborati di progetto non è rappresentato il soppalco; – nella sezione BB è rappresentato un solaio di sottotetto che non è stato realizzato; – è stato realizzato un lucernaio che non è riportato negli elaborati di progetto;
57	– le due corti esclusive (sui fronti est ed ovest) non sono previste negli elaborati di progetto, in quanto l'area scoperta risulta in comune con altre unità immobiliari; – il fondaco di pertinenza non compare negli esecutivi di progetto, pur comparendo catastalmente staggito;
60	– il soppalco non è rappresentato negli elaborati grafici di progetto; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25; – è stato realizzato un lucernaio sul tetto non previsto in progetto;
62	– la scala interna di collegamento tra i piani sale al contrario rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto; – le altezze rilevate sono difformi da quelle di progetto; – al di sopra della porta finestra del soggiorno, sul fronte verso il lago, si apre una luce trapezoidale non prevista in progetto – le partizioni interne del piano secondo (sottotetto) non corrispondono a quelle previste in progetto; – al secondo piano (sottotetto) c'è un lucernaio sul tetto del wc non previsto in progetto; – nel ripostiglio del piano secondo (sottotetto) c'è una luce non prevista in progetto; – al secondo piano (sottotetto) una porta finestra non prevista in progetto dà accesso al lastrico sopra al vano scala del fabbricato;
63	– si rilevano alcune difformità nelle partizioni interne tra quanto realizzato e progetto; – negli elaborati di progetto non è rappresentato il soppalco; – nella sezione BB è rappresentato un solaio di sottotetto che non è stato realizzato; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25; – sulle coperture è stato realizzato un lucernario non previsto in progetto;
65	conforme
77	– le partizioni interne nella zona del wc e del soggiorno non corrispondono a quelle di progetto;

	– nella sezione di progetto manca il piano sottotetto rappresentato sulle piante; – le partizioni interne del secondo piano non corrispondono ed inoltre si rileva un volume più ampio al di sopra del vano scala; – la finestra della camera al secondo piano non è rappresentata sul progetto; – il terrazzino di proprietà esclusiva al piano secondo non è rappresentato sugli elaborati di progetto; – al piano secondo (sottotetto) c'è un ambiente destinato a camera non previsto in progetto;
78	– le partizioni interne del piano primo non corrispondono a quelle di progetto; – il soppalco non è rappresentato sugli elaborati grafici; – l'altezza utile nella zona al di sotto del soppalco è di m 2,25;
87	– l'unità immobiliare non è conforme a quanto rappresentato nelle piante di progetto, in cui sono previsti dei locali di deposito ed un disimpegno comune a detti locali;

POSTI AUTO	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
84	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 85 che nelle piante di progetto non è rappresentata; – negli elaborati di progetto non è rappresentata la finestra (luce);
89	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 90 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
91	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 90 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
92	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
93	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
94	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato un posto auto coperto; – si rileva la presenza di uno spazio di deposito che lo divide dal sub 95, con accesso diretto dallo spazio di manovra delle autorimesse, non previsto nella pianta di progetto; – il subalterno è gravato da servitù di passaggio a favore del sub 57 (locale di deposito), accessibile esclusivamente dall'interno del sub 94;
95	– l'unità immobiliare presenta una parete di divisione con il locale di deposito a fianco (ambiente non previsto in progetto), mentre nel progetto è rappresentato un posto auto coperto;
96	– si rileva la presenza di una parete di divisione con il subalterno 95 che nelle piante di progetto non è rappresentata;
97	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
98	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
105	– l'unità immobiliare si presenta come un box mentre nella pianta di progetto è rappresentato come un posto auto coperto;
107	conforme
109	conforme
114	conforme

116	conforme

LOCALI DI DEPOSITO	
sub	*difformità urbanistico-edilizie*
49	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto (né in pianta, né in sezione del fabbricato A);
56	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto (né in pianta, né in sezione del fabbricato A);
79	– l'unità immobiliare non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto;
86	conforme
88	– si rileva un'unità immobiliare non conforme a quella prevista in progetto, in quanto di superficie maggiore;
99	– si rileva un'unità immobiliare non conforme a quella prevista in progetto, in quanto di superficie maggiore;
106	conforme

Riguardo alla sanabilità delle difformità sopra riportate, si rimanda a quanto riferito nel paragrafo 7.3. del presente elaborato peritale.

5.3.2. Conformità catastale

5.3.2.a. Visure

A seguito della disamina delle visure catastali, si rileva che in atti dell'Agenzia del Entrate le unità immobiliari risultano correttamente intestate alla società debitrice esecutata.

5.3.2.b. Schede catastali

Nel seguito vengono riportate in forma sinottica le difformità catastali per ogni singolo subalterno; tali difformità sono da intendersi quali incongruenze tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo e la rappresentazione grafica contenuta nelle schede

catastali.

CIVILI ABITAZIONI	
sub	*difformità catastali*
54	conforme
55	conforme
57	conforme
60	conforme
62	– la scala interna di collegamento tra i piani sale al contrario rispetto a quanto riportato nella scheda catastale;
63	conforme
65	– nel locale di deposito al piano terra non è rappresentata una finestra;
77	conforme
78	conforme
87	– la destinazione indicata nella scheda catastale (ufficio) non è congruente con la categoria catastale riportata nella visura (A/2)

POSTI AUTO	
sub	*difformità catastali*
84	conforme
89	– la parete laterale a confine col sub 90 è spostata al filo destro di pilastro e non a filo sinistro, come rappresentato nella scheda catastale; – non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
91	– non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
92	conforme
93	conforme
94	– si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso e su quello laterale: si tratta di un box e non di un posto auto coperto, come rappresentato; – la superficie interna è inferiore a quella rappresentata sulla scheda catastale, per la presenza di un locale di deposito che lo divide dal sub 95;
95	– la parete laterale a confine col sub 96 è spostata al filo sinistro di pilastro e non a filo destro, come rappresentato nella scheda catastale;
96	– la parete laterale a confine col sub 96 è spostata al filo sinistro di pilastro e non a filo destro, come rappresentato nella scheda catastale; – non si rileva la presenza di pareti sul fronte d'accesso: si tratta di un posto auto coperto e non di un box, come rappresentato;
97	conforme
98	conforme
105	conforme
107	conforme
109	conforme
114	conforme
116	conforme

LOCALI DI DEPOSITO

sub	*difformità catastali*
49	conforme
56	conforme
79	– la destinazione indicata non corrisponde a quella effettiva: si tratta di vano tecnico (destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare); – non si rileva la presenza di una luce sulla parete di fondo;
86	– non si rileva la presenza di un pilastro sulla parete laterale sinistra;
88	conforme
99	conforme
106	conforme

Va infine evidenziato che **non tutte le unità immobiliari presentano una scheda catastale conforme con le piante del progetto esecutivo che ha conseguito il Permesso di Costruire n.10/2007**.

5.4. Giudizio sulla divisibilità dei beni

5.4.1. Civili abitazioni

Le porzioni di fabbricato urbano oggetto della procedura non possono essere frazionate, in quanto non è possibile farne derivare unità immobiliari di dimensioni minori funzionalmente autonome.

5.4.2. Posti auto

I posti auto oggetto della procedura non possono essere frazionati, in quanto non è possibile farne derivare unità immobiliari di dimensioni minori funzionalmente autonome.

5.4.3. Magazzini

I magazzini oggetto della procedura possono essere frazionati in quanto non è possibile

farne derivare unità immobiliari di dimensioni minori funzionalmente autonome.

6. ALTRE INFORMAZIONI

Le unità immobiliari oggetto della procedura non risultano costituite in condominio.

Per tutte le informazioni relative alla sussistenza di eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

6.1. Qualificazione energetica delle unità immobiliari

Non si dispone di *Attestato di Prestazione Energetica* relativi agli immobili oggetto del procedimento esecutivo in quanto non presenti all'archivio del Comune di Villalago. A titolo puramente indicativo si segnala, tuttavia, che ad un'unità immobiliare non oggetto della presente procedura compete la **classe energetica A1**, come da calcolo effettuato dall'ing. Davide Cetrone (cfr. allegato n.8).

* * * * *

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 per le porzioni di fabbricato urbano è costituito dallo *stock* di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari per civile abitazione.

7.2. Fonti di informazione e valori unitari per la stima del valore di mercato

Le fonti d'informazione utilizzate per l'elaborazione di un giudizio di stima per le porzioni di fabbricato urbano ed i posti auto sono le seguenti:

- *Rapporto immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate;

- prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

- siti *web* specializzati in offerte immobiliari.

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.

Pertanto, nel prosieguo verranno fornite due stime distinte, adottando le seguenti fonti: la prima farà ricorso ai valori desunti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, la seconda terrà conto dei valori unitari desunti dall'attuale offerta immobiliare del mercato locale.

Successivamente verrà proposta la stima del più probabile valore di mercato, ottenuta dalla media dei valori come sopra definiti.

7.2.a. Valori unitari OMI e coefficienti di correzione

Valori unitari - Analizzando i dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (aggiornamento: 2° semestre 2024), si evince che per la zona in esame (identificata come "*R1 - Extraurbana*") i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda relativi ad uno stato conservativo normale ed in funzione delle varie destinazioni, sono i seguenti:

destinazione	*valore unitario* *(€/m²)*	
	min	*max*
ville e villini	710,00	1.000,00
box	370,00	540,00
posti auto coperti	330,00	485,00
posti auto scoperti	90,00	125,00

Tenuto conto delle caratteristiche e del grado di conservazione delle porzioni immobiliari, i valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale dei beni in esame possono essere stimati pari a quelli massimi dell'intervallo di valori proposti dall'Agenzia delle Entrate, segnatamente:

destinazione	*valore unitario* (€/m²)
ville e villini	1.000,00
box	540,00
posti auto coperti	485,00
posti auto scoperti	125,00
magazzini (25% della sup. residenziale)	250,00

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

Pertanto si apportano le dovute correzioni valutando le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, come segue: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1).

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

	valore OMI	*coefficienti*					*coeff. globale*	*valore unitario*
	€/m²	*ubicazione*	*funzionalità*	*stato manutent.*	*dotazione impiantist.*	*qualità edilizia*		*€/m²*
ville e villini	1.000,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	**1,25**	**1.250,00**
box	540,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	**1,15**	**621,00**
posti auto coperti	485,00	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	**1,05**	**509,25**
posti auto scoperti	125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	**125,00**
magazzini	250,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	**0,90**	**225,00**

Sulla scorta delle correzioni effettuate, i valori unitari (a metro quadrato di superficie commerciale) da adottarsi per la stima dei beni in esame sono i seguenti: **1.250,00 €/m²** per le civili abitazioni, **621,00 €/m²** per i box, **509,25 €/m²** per i posti auto coperti, **125,00 €/m²** per i posti auto scoperti e **225,00 €/m²** per i locali di deposito.

7.2.b. Valori unitari secondo l'offerta del mercato locale - All'atto della redazione dell'elaborato peritale, sul sito *www.immobiliare.it* si rilevano tre unità confrontabili con quelle oggetto di stima (cfr. allegato 9.2) che qui si riportano in forma sintetica:

n.	*destinazione*	*prezzo richiesto* *€*	*superficie* *m²*	*prezzo unitario* *€/m²*
1	villino	330.000,00	200	1.650,00
2	villino	280.000,00	150	1.866,67
3	villino	270.000,00	150	1.800,00

Tenuto conto delle caratteristiche e del grado di conservazione delle porzioni immobiliari, i valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale dei beni in esame possono essere stimati pari a quelli massimi dell'intervallo di valori desunti dal corrente mercato locale, segnatamente:

destinazione	*valore unitario* (€/m²)
ville e villini	1.866,67
box	1.008,00
posti auto coperti	914,67
posti auto scoperti	237,07
magazzini (25% della sup. residenziale)	466,67

Si osservi che i valori unitari delle unità a destinazione non abitativa vengono determinati adottando la stessa proporzione che essi presentano con le unità abitative nella banca dati OMI.

Coefficienti di correzione - Ai valori definiti non è necessario apportare correzioni.

7.3. Stima del valore di mercato degli immobili

Prima di fornire la stima del più probabile valore di mercato degli immobili, vanno svolte alcune considerazioni e formulate opportune precisazioni.

Superfici adottate per la stima di valore degli immobili - Le superfici adottate ai fini della stima degli immobili sono quelle "catastali", desumibili dalle visure; applicando a queste il valore unitario definito nei paragrafi precedenti, si ottiene il valore del diritto pari alla piena proprietà

delle porzioni di fabbricati urbani oggetto di stima;

Adeguamenti e correzioni apportati alla stima - La stima fornita tiene conto di opportuni adeguamenti e correzioni, per l'immediatezza della vendita, l'assenza di garanzia per vizi, l'eventuale necessità di sostenere spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità edilizie o catastali riscontrate (onorari professionali, diritti ed imposte). A questo proposito si richiama l'attenzione su quanto esplicitato al punto seguente.

Sanabilità delle opere difformi da quelle di progetto - In relazione all'eventuale sanabilità delle difformità riportate al paragrafo 5.3. del presente elaborato peritale, non è possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la loro regolarizzazione: tali requisiti non sono accertabili in quanto subordinati al rispetto delle ulteriori normative specialistiche di settore.

Va verificata, infatti, la rispondenza degli immobili a tutte le altre normative in vigore in materia di costruzioni, quali, a titolo semplificativo, ma non esaustivo: le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, in materia impiantistica e di contenimento energetico, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, norme igienico sanitarie relative ai rapporti aero-illuminanti, nonché la conformità degli impianti tecnologici che necessitano di specifica certificazione da parte di installatori accreditati.

La verifica di detti indici e la rispondenza alle normative di settore non può essere effettuata in sede di CTU, ma necessariamente con la redazione di apposita progettazione da

sottoporre agli Uffici competenti, i quali, a mezzo di adeguata istruttoria, potranno definire le opere potenzialmente sanabili.

Quantificazione delle spese per l'eventuale sanatoria delle opere difformi - Lo scrivente CTU, al solo fine di fornire ai potenziali acquirenti l'ordine di grandezza delle spese da sostenere per rendere conforme l'immobile (spese che potrebbero essere non sufficienti), relative alla realizzazione di opere edili e per eventuali oblazioni e/o sanzioni, ritiene congruo fornirne una valutazione forfettaria, così come segue:

- 5% per l'immediatezza della vendita e l'assenza di garanzia per vizi;
- 5% per l'esecuzione di eventuali pratiche tecnico-amministrative connesse alla regolarizzazione delle unità immobiliari ed alla loro ordinaria manutenzione.

Si ribadisce che detti costi sono determinati in termini presuntivi, in quanto definibili in misura certa solo dagli Enti competenti, sulla base della valutazione del progetto in sanatoria.

7.3.a. Stima degli immobili secondo i valori OMI

Per la stima analitica delle unità immobiliari si rimanda al quadro sinottico riportato all'allegato n.9.1.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**49.500,00**
A/2	55	**72.000,00**
A/2	57	**74.250,00**
A/2	60	**72.000,00**

A/2	62	**132.750,00**
A/2	63	**110.250,00**
A/2	65	**75.375,00**
A/2	77	**138.375,00**
A/2	78	**106.875,00**
A/2	87	**45.000,00**
C/6	84	**5.958,23**
C/6	89	**13.291,43**
C/6	91	**11.916,45**
C/6	92	**12.295,80**
C/6	93	**11.178,00**
C/6	94	**13.972,50**
C/6	95	**10.999,80**
C/6	96	**14.208,08**
C/6	97	**12.295,80**
C/6	98	**11.736,90**
C/6	105	**12.295,80**
C/6	107	**1.575,00**
C/6	109	**1.575,00**
C/6	114	**1.462,50**
C/6	116	**1.462,50**
C/2	49	**2.227,50**
C/2	56	**2.227,50**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**2.250,00**
C/2	88	**2.475,00**
C/2	99	**2.250,00**
C/2	106	**1.125,00**
	TOTALE	**1.203.240,83**

Il **valore di stima complessivo dei beni della procedura**, determinato secondo i valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ammonta ad **€ 1.203.240,83** (euro unmilioneduecentotremiladuecentoquaranta/83), al netto delle detrazioni forfettarie già in precedenza esplicitate.

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 138.375,00 per il sub 77 (civile abitazione con locale di deposito).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

7.3.b. Stima degli immobili secondo l'offerta del mercato locale

Per la stima analitica delle unità immobiliari si rimanda al quadro sinottico riportato all'allegato n.9.2.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**73.920,13**
A/2	55	**107.520,19**
A/2	57	**110.880,20**
A/2	60	**107.520,19**
A/2	62	**198.240,35**
A/2	63	**164.640,29**
A/2	65	**112.560,20**
A/2	77	**206.640,37**
A/2	78	**159.600,29**
A/2	87	**67.200,12**
C/6	84	**10.701,62**
C/6	89	**23.872,84**
C/6	91	**21.403,24**
C/6	92	**19.958,44**
C/6	93	**18.144,03**
C/6	94	**22.680,04**
C/6	95	**19.756,84**
C/6	96	**25.519,25**
C/6	97	**19.958,44**
C/6	98	**19.051,23**
C/6	105	**19.958,44**
C/6	107	**2.987,05**
C/6	109	**2.987,05**
C/6	114	**2.773,68**
C/6	116	**2.773,68**
C/2	49	**4.620,01**
C/2	56	**4.620,01**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**4.200,01**
C/2	88	**4.620,01**

C/2	99	**4.200,01**
C/2	106	**2.100,00**
	TOTALE	**1.839.635,21**

Il **valore di stima complessivo dei beni della procedura**, determinato secondo i valori desunti dall'offerta corrente sul mercato immobiliare locale ammonta ad **€ 1.839.635,21** (euro unmilioneottocentotrentanovemilaseicentotrentacinque/21), al netto delle detrazioni forfettarie già in precedenza esplicitate.

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 206.640,00 per il sub 77 (civile abitazione con locale di deposito).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

7.3.c. Stima del più probabile valore di mercato degli immobili

Tenuto conto di quanto riportato nei due paragrafi precedenti, lo scrivente CTU è in grado di formulare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, fornito dalla media dei valori di cui sopra opportunamente arrotondati, come riportato nella tabella in calce.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**61.710,00**
A/2	55	**89.760,00**
A/2	57	**92.565,00**
A/2	60	**89.760,00**
A/2	62	**165.495,00**
A/2	63	**137.445,00**
A/2	65	**93.968,00**
A/2	77	**172.508,00**
A/2	78	**133.238,00**
A/2	87	**56.100,00**
C/6	84	**8.330,00**
C/6	89	**18.582,00**
C/6	91	**16.660,00**
C/6	92	**16.127,00**
C/6	93	**14.661,00**
C/6	94	**18.326,00**
C/6	95	**15.378,00**
C/6	96	**19.864,00**
C/6	97	**16.127,00**
C/6	98	**15.394,00**
C/6	105	**16.127,00**
C/6	107	**2.281,00**
C/6	109	**2.281,00**
C/6	114	**2.118,00**
C/6	116	**2.118,00**

C/2	49	**3.424,00**
C/2	56	**3.424,00**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**3.225,00**
C/2	88	**3.548,00**
C/2	99	**3.225,00**
C/2	106	**1.613,00**
	TOTALE	**1.521.438,00**

Gli importi sopra esposti costituiscono i **prezzi da porre a base d'asta** per la vendita degli immobili.

Il **valore di stima complessivo dei beni della procedura** proposto dallo scrivente CTU ammonta ad **€ 1.521.438,00** (euro unmilionecinquecentoventunomilaquattrocentotrentotto/00).

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 172.508,00 per il sub 77 (civile abitazione con locale di deposito).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

7.4. Fonti di informazione e valori unitari per la stima del canone di locazione degli immobili

In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente propone la stima di un congruo canone mensile per le unità immobiliari oggetto del procedimento. La stima verrà condotta applicando il metodo *sintetico-comparativo*, adottando un valore per metro quadrato di superficie commerciale assimilabile a quelli correnti per beni di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Come già riferito per la stima del valore di mercato, verrà formulata una duplice stima, tenendo conto di due differenti fonti d'informazione:

- prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

- siti *web* specializzati in offerte immobiliari.

7.4.a. Valori unitari OMI e coefficienti di correzione

Valori unitari - Analizzando i dati forniti dall'*OMI* (aggiornamento: 2° semestre 2024), si evince che per la zona in esame (identificata come "*R1 - Extraurbana*") i valori locativi per metro quadrato di superficie lorda relativi ad uno stato conservativo normale ed in funzione delle varie destinazioni, sono i seguenti:

destinazione	*valore unitario* *(€/m²)*	
	min	*max*
ville e villini	1,60	2,30
box	1,50	1,70

posti auto coperti	1,50	1,60
posti auto scoperti	0,30	0,40
magazzini (25% della sup. residenziale)	0,40	0,58

Tenuto conto delle caratteristiche e del grado di conservazione delle porzioni immobiliari, i valori unitari a metro quadrato di superficie commerciale dei beni in esame possono essere stimati pari a quelli massimi dell'intervallo di valori proposti dall'Agenzia delle Entrate, segnatamente:

destinazione	*valore unitario* *(€/m²)*
ville e villini	2,30
box	1,70
posti auto coperti	1,60
posti auto scoperti	0,40
magazzini (25% della sup. residenziale)	0,58

Coefficienti di correzione - Al valore definito è necessario apportare opportune correzioni, introducendo idonei parametri, detti *coefficienti di adeguamento*, che sintetizzano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame.

Pertanto si apportano le dovute correzioni valutando le singole caratteristiche, che vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, come segue: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1).

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

	valore OMI	*coefficienti*					*coeff. globale*	*valore unitario*
	€/m²	*ubicazione*	*funzionalità*	*stato manutent.*	*dotazione impiantist.*	*qualità edilizia*		*€/m²*
ville e villini	2,30	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	**1,25**	**2,88**
box	1,70	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	**1,15**	**1,96**
posti auto coperti	1,60	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	**1,05**	**1,68**
posti auto scoperti	0,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**1,00**	**0,40**
magazzini	0,58	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	**0,90**	**0,52**

Sulla scorta delle correzioni effettuate, i valori unitari (a metro quadrato di superficie commerciale) da adottarsi per la stima dei beni in esame sono i seguenti: **2,88 €/m²** per le civili abitazioni, **1,96 €/m²** per i box, **1,68 €/m²** per i posti auto coperti, **0,40 €/m²** per i posti auto scoperti e **0,52 €/m²** per i locali di deposito.

7.4.b. <u>Valori unitari secondo l'offerta del mercato locale</u>

All'atto della redazione dell'elaborato peritale, sul sito *www.immobiliare.it* si rileva una sola unità confrontabile con quelle oggetto di stima (cfr. allegato 9.4):

n.	*destinazione*	*prezzo richiesto* *€*	*superficie* *m²*	*prezzo unitario* *€/m²*
1	civile abitazione	500,00	80	6,25

Alla luce di quanto sopra il valore unitario di locazione è determinato come di seguito:

destinazione	*valore unitario* *(€/m²)*

civile abitazione	6,25
box	4,63
posti auto coperti	4,38
posti auto scoperti	1,06
magazzini (25% della sup. residenziale)	1,56

Si osservi che i valori unitari delle unità a destinazione non abitativa vengono determinati adottando la stessa proporzione che essi presentano con le unità abitative nella banca dati OMI.

Coefficienti di correzione - Ai valori definiti non è necessario apportare correzioni.

7.5. Stima dei canoni di locazione degli immobili

7.5.a. Stima dei canoni di locazione secondo i valori OMI

Per la stima analitica dei canoni di locazione per le singole unità immobiliari si rimanda al quadro sinottico riportato all'allegato n.9.3.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**126,50**
A/2	55	**184,00**
A/2	57	**189,75**
A/2	59	**201,25**
A/2	60	**184,00**
A/2	62	**339,25**
A/2	63	**281,75**
A/2	65	**192,63**
A/2	76	**186,88**
A/2	77	**353,63**
A/2	78	**273,13**
A/2	87	**115,00**

C/6	81	**40,32**
C/6	82	**25,20**
C/6	84	**21,84**
C/6	89	**48,72**
C/6	91	**43,68**
C/6	92	**43,01**
C/6	93	**39,10**
C/6	94	**48,88**
C/6	95	**40,32**
C/6	96	**52,08**
C/6	97	**43,01**
C/6	98	**41,06**
C/6	102	**25,20**
C/6	105	**43,01**
C/6	107	**5,60**
C/6	109	**5,60**
C/6	114	**5,20**
C/6	116	**5,20**
C/6	117	**5,20**
C/2	49	**5,69**
C/2	56	**5,69**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**5,75**
C/2	88	**6,33**
C/2	99	**5,75**
C/2	106	**2,88**
	TOTALE	**3.242,06**

Il **valore di stima complessivo per la locazione dei beni della procedura**, determinato secondo i valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ammonta ad **€ 3.242,06 / mese** (euro tremiladuecentoquarantadue/06).

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 353,63 per il sub

77 (civile abitazione con locale di deposito).

* * * * *

7.5.b. Stima degli immobili secondo l'offerta del mercato locale

Per la stima analitica delle unità immobiliari si rimanda al quadro sinottico riportato all'allegato n.9.4.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**275,00**
A/2	55	**400,00**
A/2	57	**412,50**
A/2	60	**400,00**
A/2	62	**737,50**
A/2	63	**612,50**
A/2	65	**418,75**
A/2	77	**768,75**
A/2	78	**593,75**
A/2	87	**250,00**
C/6	84	**56,88**
C/6	89	**126,88**
C/6	91	**113,75**
C/6	92	**101,75**
C/6	93	**92,50**
C/6	94	**115,63**
C/6	95	**105,00**
C/6	96	**135,63**
C/6	97	**101,75**
C/6	98	**97,13**
C/6	105	**101,75**
C/6	107	**14,88**
C/6	109	**14,88**
C/6	114	**13,81**
C/6	116	**13,81**
C/2	49	**17,19**
C/2	56	**17,19**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**15,63**
C/2	88	**17,19**

C/2	99	**15,63**
C/2	106	**7,81**
	TOTALE	**7.259,19**

Il **valore di stima complessivo per la locazione dei beni della procedura**, determinato secondo l'offerta corrente del mercato locale ammonta ad **€ 7.259,19 / mese** (euro settemila-duecentocinquantanove/19).

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 768,75 per il sub 77 (civile abitazione con locale di deposito).

* * * * *

7.5.c. Stima dei canoni di locazione degli immobili

Tenuto conto di quanto riportato nei due paragrafi precedenti, il più probabile valore di locazione delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, fornito dalla media dei valori di cui sopra, è riportato nella tabella in calce.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**200,75**
A/2	55	**292,00**
A/2	57	**301,13**
A/2	59	**319,38**
A/2	60	**292,00**
A/2	62	**538,38**
A/2	63	**447,13**
A/2	65	**305,69**
A/2	76	**296,56**
A/2	77	**561,19**
A/2	78	**433,44**
A/2	87	**182,50**
C/6	81	**72,66**
C/6	82	**45,41**
C/6	84	**39,36**
C/6	89	**87,80**
C/6	91	**78,72**
C/6	92	**72,38**
C/6	93	**65,80**
C/6	94	**82,25**
C/6	95	**72,66**
C/6	96	**93,85**
C/6	97	**72,38**
C/6	98	**69,09**
C/6	102	**45,41**
C/6	105	**72,38**
C/6	107	**10,24**
C/6	109	**10,24**
C/6	114	**9,51**

C/6	116	**9,51**
C/6	117	**9,51**
C/2	49	**11,44**
C/2	56	**11,44**
C/2	79	**0,00**
C/2	86	**10,69**
C/2	88	**11,76**
C/2	99	**10,69**
C/2	106	**5,34**
	TOTALE	**5.250,62**

Il **valore di stima complessivo per la locazione dei beni della procedura** proposto dal CTU ammonta ad **€ 5.250,62 / mese** (euro cinquemiladuecentocinquanta/62).

I valori di stima variano tra un minimo di € 0,00 per il sub 79 (vano tecnico destinato a locale caldaie a servizio dell'intero complesso immobiliare) ed un massimo di € 768,75 per il sub 77 (civile abitazione con locale di deposito).

Si precisa che i canoni di locazione sopra riferiti sono da intendersi al netto degli oneri annuali spettanti a ciascuna unità immobiliare per la copertura delle spese comuni (quali guardiania, manutenzioni ordinarie e pulizia, illuminazione parti comuni, etc.), quantificate e comunicate al CTU a mezzo PEC dal debitore esecutato (cfr. allegato n.10).

* * * * *

8. DATI DA RIPORTARE NELL'EMANANDA ORDINANZA DI VENDITA

8.1. LOTTO n.1 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione con cantinola**, posta al piano terra del fabbricato C (cantinola) ed ai piani primo e secondo del fabbricato *A* (appartamento) del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 54**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 2, superficie catastale m² 44, rendita € 180,76; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 55, ad ovest con sub 35 (vano scala comune con altri subalterni), a sud con sub 53.

La cantinola confina a nord con sub 40 (disimpegno comune con altri subalterni), ad est con sub 61 e a sud con sub 50.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali

risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 61.710,00** (euro sessantunomila-settecentodieci/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.2. LOTTO n.2 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione con cantinola**, posta al piano terra del fabbricato B (cantinola) ed ai piani primo e secondo del fabbricato *A* (appartamento) del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 55**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 64, rendita € 271,14; intestati: , proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 60, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 35 (vano scala comune con altri subalterni) e 54.

La cantinola confina a nord con sub 69, ad ovest con sub 60, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 89.760,00** (euro ottantanovemila-settecentosessanta/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.3. LOTTO n.3 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione con cantinola**, posta al piano terra del fabbricato C (cantinola) ed al piano terra del fabbricato *A* (appartamento) del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 57**, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 66, rendita € 271,14; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 36 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 58, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 52.

La cantinola confina a nord sub 91, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 94.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 92.565,00** (euro novantaduemila-cinquecentosessantacinque/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.4. LOTTO n.4 OMISSIS

8.5. LOTTO n.5 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione con cantinola**, posta al piano terra del fabbricato B (cantinola) ed ai piani primo e secondo del fabbricato *A* (appartamento) del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 60**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale m² 64, rendita € 316,33; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 36 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 61, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 55.

La cantinola confina a nord con sub 70, ad ovest con sub 51, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali

risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 89.760,00** (ottantanovemila-settecentosessanta/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.6. LOTTO n.6 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione**, posta ai piani primo e secondo del fabbricato *A* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 62**, piani 1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale m² 118, rendita € 361,52; intestati: , proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con distacco da corte esterna, a sud con sub 61 e sub 36 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con distacco da corte esterna.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali non risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 165.495,00** (centosessanta-cinquemilaquattrocentonovantacinque/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.7. LOTTO n.7 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione**, posta ai piani terra (cantinola), primo e secondo (appartamento) del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 63**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 98, rendita € 542,28; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 64, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 34.

La cantinola confina a nord con sub 64, ad ovest con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni), a sud con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 137.445,00** (centotrentasettemila-quattrocentoquarantacinque/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.8. LOTTO n.8 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione**, posta ai piani terra (cantinola) e primo (appartamento) del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 65**, piani T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale m² 67, rendita € 271,14; intestati: , proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni), sub 66 e sub 67, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 64.

La cantinola confina a nord con sub 68 e sub 46 (disimpegno comune con altri subalterni), ad ovest con sub 69, a sud con sub 64.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 93.968,00** (novantatremila-novecentosessantotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.9. LOTTO n.9 - OMISSIS

8.10. LOTTO n.10 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione**, posta ai piani terra (cantinola), primo e secondo (appartamento) del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 77**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, superficie catastale m² 123, rendita € 632,66; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 78, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 73.

La cantinola confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con sub 40 (disimpegno comune con altri subalterni), a sud con sub 78.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali

risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 172.508,00** (centosettantadue-milacinquecentootto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.11. LOTTO n.11 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **civile abitazione**, posta ai piani terra (cantinola), primo e secondo (appartamento) del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 78**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale m² 95, rendita € 542,28; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'appartamento confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 78, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 73.

La cantinola confina a nord con particella 1172 e distacco da corte esterna, ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con sub 77 e sub 41 sub 41 (vano scala comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali

risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 133.238,00** (centotrentatremila-duecentotrentotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.12. LOTTO n.12 - Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato urbano

destinata a **civile abitazione**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 87**, piano T, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 1,5, superficie catastale m² 40, rendita € 135,57; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con distacco da corte esterna, a sud con subb 88 e 106.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo, ma la destinazione indicata (ufficio) non è congruente con la categoria catastale riportata nella visura (A/2).

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 56.100,00** (cinquantaseimila-cento/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.13. LOTTO n.13 - OMISSIS

8.14. LOTTO n.14 - OMISSIS

8.15. LOTTO n.15 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 84**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 14,77; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 83, ad ovest con sub 48 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 85.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 8.330,00** (ottomilatrecento-trenta/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.16. LOTTO n.16 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 89**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 25, superficie catastale m² 29, rendita € 40,03; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 44 (disimpegno e vano scala in comune con altri subalterni), ad ovest con sub 43 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 90.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali non risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 18.582,00** (diciottomilaottocento-cinquantadue/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.17. LOTTO n.17 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 91**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 22, superficie catastale m² 26, rendita € 35,22; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 90, ad ovest con sub 43 (area di manovra autorimesse), a sud con sub 57.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali non risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 16.660,00** (sedicimilaseicento-sessanta/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.18. LOTTO n.18 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 92**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 93, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 43 (area di manovra autorimesse).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 16.127,00** (sedicimilacento-ventisette/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.19. LOTTO n.19 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *B* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 93**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 17, superficie catastale m² 20, rendita € 27,22; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 93, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 43 (area di manovra autorimesse).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 14.661,00** (quattordicimila-seicentosessantuno/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.20. LOTTO n.20 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 94**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 25, superficie catastale m² 25, rendita € 28,41; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 57, ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), ad ovest con particella 1172.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 18.326,00** (diciottomilatrecento-ventisei/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.21. LOTTO n.21 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 95**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 23, superficie catastale m² 24, rendita € 26,13; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), a sud con particella 96, ad ovest con particella 1172.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali non risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 15.378,00** (quindicimilatrecento-settantotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.22. LOTTO n.22 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 96**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 27, superficie catastale m² 31, rendita € 43,23; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 95, ad est con sub 42 (area di manovra autorimesse), a sud con particella 41 (disimpegno e vano scala in comune ad altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali non risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 19.864,00** (diciannovemila-ottocentosessantaquattro/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.23. LOTTO n.23 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 97**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 98, ad est con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati) e ad ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 16.127,00** (sedicimilacento-ventisette/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.24. LOTTO n.24 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 98**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 17, superficie catastale m² 21, rendita € 27,22; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con sub 42 (area di manovra autorimesse), ad est con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 97.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 15.394,00** (quindicimilatrecento-novantaquattro/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.25. LOTTO n.25 - OMISSIS

8.26. LOTTO n.26 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto coperto**, posta al piano terra del fabbricato *C* del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 105**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza m² 18, superficie catastale m² 22, rendita € 28,82; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 37 (area di manovra autorimesse) e sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 104.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 16.127,00** (sedicimilacento-ventisette/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.27. LOTTO n.27 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto scoperto**, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 107**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 10,85; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 108, ad est e sud con sub 59, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 2.281,00** (duemiladuecento-ottantuno/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.28. LOTTO n.28 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto scoperto**, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 109**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 10,85; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 110, ad est ed ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 108.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 2.281,00** (duemiladuecento-ottantuno/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.29. LOTTO n.29 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto scoperto**, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 114**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 10,07; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 115, ad est con particella 1199, a sud con sub 113, ad ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 2.118,00** (duemilacento-diciotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.30. LOTTO n.30 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **posto auto scoperto**, posta nella corte comune a tutti i fabbricati del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 116**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 13, superficie catastale m² 13, rendita € 10,07; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), ad est con particella 1199, a sud con sub 115.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 2.118,00** (duemilacento-diciotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.31. LOTTO n.31 -OMISSIS

8.32. LOTTO n.32 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato A del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 49**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99; intestati: proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 52, ad est con sub 35 (vano scala in comune con altri subalterni), a sud con sub 50.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 3.424,00** (tremilaquattrocento-ventiquattro/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.33. LOTTO n.33 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato A del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 56**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 59, ad est con sub 36 (vano scala in comune con altri subalterni), a sud con sub 57.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 3.424,00** (tremilaquattrocento-ventiquattro/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.34. LOTTO n.34 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato A del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 86**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 8, superficie catastale m² 10, rendita € 19,42; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 85, ad est e sud con sub 48 (area di manovra delle autorimesse), a sud con sub 47 (vano scala comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 3.225,00** (tremiladuecentoventi-cinque/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.35. LOTTO n.35 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato B del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 88**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 11, rendita € 16,99; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 87, a sud con sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati) e con sub 44 (vano scala comune con altri subalterni), ad ovest con sub 106 e con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 3.548,00** (tremilacinquecento-quarantotto/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.36. LOTTO n.36 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato C del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 99**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 7, superficie catastale m² 10, rendita € 16,99; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 41 (vano scala comune con altri subalterni) e sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), ad ovest sub 34 (corte comune a tutti i fabbricati), a sud con sub 72.

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 3.225,00** (tremiladuecentoventi-cinque/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

8.37. LOTTO n.37 - **Diritti pari alla piena proprietà di porzione di fabbricato** urbano destinata a **magazzino**, posta nel fabbricato B del complesso immobiliare *Resort Tassido-Coda*, sito in Villalago (AQ) alla Via della Difesa.

L'unità immobiliare è censita al **NCEU di Villalago (AQ)**, **foglio 26**, **particella 470**, **sub 106**, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza m² 4, superficie catastale m² 5, rendita € 9,71; intestati:, proprietaria per 1/1.

Coerenze - L'unità immobiliare confina a nord con sub 87, ad ovest con sub 88, a sud con sub 45 (disimpegno comune con altri subalterni).

Stato occupativo dell'immobile - Per lo stato occupativo si veda la relazione del Custode giudiziario.

Conformità urbanistico-edilizia - L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio al progetto approvato con regolare titolo.

Conformità catastale - In atti dell'Agenzia delle Entrate l'immobile è correttamente intestato alla società debitrice esecutata; inoltre lo stato dei luoghi rappresentato sulle schede catastali risulta conforme rispetto a quanto rilevato dallo scrivente CTU all'atto del sopralluogo.

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 complesso immobiliare di cui il bene fa parte non è costituito in condominio; per tutte le informazioni relative ad eventuali cause giudiziarie in corso, si rimanda alla relazione del Custode giudiziario.

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

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 **€ 1.613,00** (milleseicentotredici/00).

Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

* * * * *

9. CONCLUSIONI

9.1. Prezzi a base d'asta dei singoli lotti di vendita - Prima di rassegnare la presente relazione di CTU, lo scrivente ritiene opportuno riassumere i singoli lotti di vendita ed i relativi prezzi a base d'asta per tutti i beni oggetto della procedura, staggiti in **NCEU di Villalago (AQ) al foglio 26, particella 470**.

Va precisato che la stima deve intendersi comprensiva dei proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare e che **il sub 79 non è commerciabile dal momento che è destinato a locale caldaie a servizio di tutti i fabbricati**.

A. Civili abitazioni

lotto n.	*sub*	*descrizione*	*superf. catastale*	*quota diritto di proprietà*	*prezzo a base d'asta*
			m²		*€*
1	**54**	civile abitazione con cantina	44	1/1	**61.710,00**
2	**55**	civile abitazione con cantina	64	1/1	**89.760,00**
3	**57**	civile abitazione con cantina	66	1/1	**92.565,00**
5	**60**	civile abitazione con cantina	64	1/1	**89.760,00**
6	**62**	civile abitazione	118	1/1	**165.495,00**
7	**63**	civile abitazione con cantina	98	1/1	**137.445,00**
8	**65**	civile abitazione con cantina	67	1/1	**93.968,00**
10	**77**	civile abitazione con cantina	123	1/1	**172.508,00**
11	**78**	civile abitazione con cantina	95	1/1	**133.238,00**
12	**87**	civile abitazione	40	1/1	**56.100,00**
		SOMMANO			**1.281.886,00**

B. Posti auto

lotto n.	*sub*	*descrizione*	*superf. catastale*	*quota diritto di proprietà*	*prezzo a base d'asta*

			m²		*€*
15	**84**	posto auto coperto	13	1/1	**8.330,00**
16	**89**	posto auto coperto	29	1/1	**18.582,00**
17	**91**	posto auto coperto	26	1/1	**16.660,00**
18	**92**	box	22	1/1	**16.127,00**
19	**93**	box	20	1/1	**14.661,00**
20	**94**	box	25	1/1	**18.326,00**
21	**95**	posto auto coperto	24	1/1	**15.378,00**
22	**96**	posto auto coperto	31	1/1	**19.864,00**
23	**97**	box	22	1/1	**16.127,00**
24	**98**	box	21	1/1	**15.394,00**
26	**105**	box	22	1/1	**16.127,00**
27	**107**	posto auto	14	1/1	**2.281,00**
28	**109**	posto auto	14	1/1	**2.281,00**
29	**114**	posto auto	13	1/1	**2.118,00**
30	**116**	posto auto	13	1/1	**2.118,00**
		SOMMANO			**221.094,00**

C. <u>Locali di deposito</u>

lotto n.	*sub*	*descrizione*	*superf. catastale*	*quota diritto di proprietà*	*prezzo a base d'asta*
			m²		*€*
32	**49**	magazzino	11	1/1	**3.424,00**
33	**56**	magazzino	11	1/1	**3.424,00**
34	**86**	magazzino	10	1/1	**3.225,00**
35	**88**	magazzino	11	1/1	**3.548,00**
36	**99**	magazzino	10	1/1	**3.225,00**
37	**106**	magazzino	5	1/1	**1.613,00**
		SOMMANO			**18.458,00**

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura ammonta complessivamente ad **€ 1.521.438,00** (euro unmilionecinquecentoventunomilaquattrocentotrentotto/00). Nella stima si intendono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

In relazione all'eventuale sanabilità delle difformità riportate al paragrafo 5.3. del presente elaborato peritale, si ribadisce che non è possibile garantire la sussistenza dei requisiti per la loro regolarizzazione: tali requisiti non sono accertabili in quanto subordinati al rispetto delle ulteriori normative specialistiche di settore.

Per quanto non espressamente riferito, si rimanda al paragrafo 7.3.

9.2. Canoni mensili di locazione degli immobili - In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente riporta la propria stima relativa ai canoni di locazione per i beni in esame.

Si precisa che **il sub 79 non è locabile dal momento che è destinato a locale caldaie a servizio di tutti i fabbricati**.

categ. catastale	*sub*	*valore di stima* €
A/2	54	**200,75**
A/2	55	**292,00**
A/2	57	**301,13**
A/2	60	**292,00**
A/2	62	**538,38**
A/2	63	**447,13**
A/2	65	**305,69**
A/2	77	**561,19**
A/2	78	**433,44**
A/2	87	**182,50**
C/6	84	**39,36**
C/6	89	**87,80**
C/6	91	**78,72**
C/6	92	**72,38**
C/6	93	**65,80**
C/6	94	**82,25**

C/6	95	**72,66**
C/6	96	**93,85**
C/6	97	**72,38**
C/6	98	**69,09**
C/6	105	**72,38**
C/6	107	**10,24**
C/6	109	**10,24**
C/6	114	**9,51**
C/6	116	**9,51**
C/2	49	**11,44**
C/2	56	**11,44**
C/2	86	**10,69**
C/2	88	**11,76**
C/2	99	**10,69**
C/2	106	**5,34**
	TOTALE	**5.250,62**

Il **valore di stima complessivo per la locazione mensile dei beni della procedura** ammonta ad **€ 5.250,62 / mese** (euro cinquemiladuecentocinquanta/62).

Si precisa che i canoni di locazione sopra riferiti sono da intendersi al netto degli oneri annuali spettanti a ciascuna unità immobiliare per la copertura delle spese comuni (quali guardiania, manutenzioni ordinarie e pulizia, illuminazione parti comuni, etc.), quantificati e comunicati al CTU a mezzo PEC dal debitore esecutato (cfr. allegato n.10).

Per quanto non espressamente riferito, si rimanda al paragrafo 7.4.

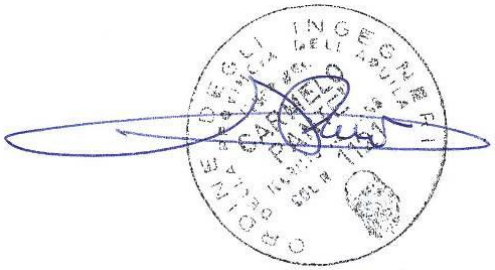
* * * * *

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

Nel rassegnare la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che si compone di n.225 pagine dattiloscritte e di n.10 allegati (con sottonumerazione), il sottoscritto ringrazia il Giudice Delegato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 23 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ing. Carmelo Pantè

Elenco allegati

num. *oggetto*

1. Istanze del CTU e atti dispositivi del G.E.

1.1. Istanza di differimento del termine per l'espletamento del mandato peritale

1.2. Dispositivo di differimento da parte del G.E.

1.3. Quesito integrativo al CTU (individuazione del canone di locazione mensile degli immobili)

2. Verbale delle operazioni peritali

3. Stralcio di mappa (NCEU Villalago - foglio 26)

4. Elaborato planimetrico e schede catastali (NCEU Villalago - foglio 26, part 470, subb vari)

4.1. Elaborato planimetrico

4.2. Schede catastali

5. Documentazione fotografica

6. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

6.1. Copia della certificazione notarile (in atti della procedura)

6.2. Aggiornamento all'attualità delle ispezioni ipocatastali

7. Titoli edilizi

7.1. Istanza di rilascio documentazione del CTU a mezzo PEC del 22.03.2025
Risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo PEC del 14.04.2025
Lettera trasmissione documenti dell'Ufficio Tecnico Comunale del 30.09.2025

7.2. Permesso di Costruire n.10 del 14.12.2007

7.3. Segnalazione Certificata di Agibilità (prot.4095 del 15.07.2022)

7.4. Stralcio degli elaborati grafici di progetto

8. Attestato di Prestazione Energetica (subalterno non oggetto di procedimento)

9. Quadri sinottici di stima

9.1. Stima del valore di mercato dei beni secondo i valori OMI

9.2. Stima del valore di mercato dei beni secondo l'offerta locale corrente

9.3. Stima dei canoni di locazione secondo i valori OMI

9.4. Stima dei canoni di locazione secondo l'offerta locale corrente

10. Rendicontazione spese comuni anno 2024
Importi quantificati dal debitore esecutato e comunicati al CTU a mezzo PEC in data 13.10.2025