

TRIBUNALE DI L'AQUILA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	26
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4.....	32
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Patti	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	36

Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 5.....	40
Descrizione	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	42
Titolarità	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	42
Confini.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	43
Consistenza.....	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	44
Dati Catastali	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	45
Precisazioni.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	45
Patti	45

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Stato conservativo	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Parti Comuni.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	47
Stato di occupazione	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	47
Provenienze Ventennali	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	47
Formalità pregiudizievoli	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	49
Normativa urbanistica	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	50
Regolarità edilizia	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	51

Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	59
Lotto 3	59
Lotto 4	60
Lotto 5	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2022 del R.G.E.	62
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	63
Lotto 5	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	66
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T.....	66
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T.....	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1.....	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1.....	69
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	70
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	71



INCARICO

All'udienza del 13/01/2023, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@tin.it; valeriano.palumbo@gmail.com, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 410280, Fax 0862 410280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico.

L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7.

L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46

L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG ABRUZZO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo alla [REDACTED] [REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

CONFINI

Il bene confine a Nord ed a Sud con corte comune di cui al sub.7, mentre ad ovest con sub 8 e ad est con sub.3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,30 mq	1,00	57,30 mq	2,65 m	T
Porticato	5,00 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, identificato con la particella 1206 di cui al foglio 21, è stato oggetto di aggiornamento catastale, mediante variazione del 02/04/2018 Pratica n. AQ0046427 in atti dal 04/04/2018, dovuta ad un frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso (n.10390.1/2018). Successivamente, in data 14/03/2019 Pratica n.

AQ0028601 a seguito di variazione di classamento da parte dell'Ufficio, la Categoria originaria (A/3 di classe 3), è stata aggiornata con la categoria catstale A/2 di classe 4. Variazione presente in atti dal 14/03/2019 prot. n. 4666.1/2019)

La ditta catastale inestataria coincide con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1206	2	U	A2	4	2,5	60 mq	200,13 €	T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

L'unica anomalia riscontrata è relativa al piano indicato in visura, riportato erroneamente come piano primo, mentre l'elaborato planimetrico e la planimetria in atti lo individuano correttamente al piano terra. Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti di proprietà sulla corte comune di cui al Sub.7, ed i diritti sul locale tecnico, non censito in catasto, ma presente nel locale sottoscale di cui al sub. 6, in quanto all'interno dello stesso risultano presenti i contatori e le diramazioni dell'impianto del Gas.(Vedi Documentazione fotografica).

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

Si segnala che la particella 1206 è interessata da un atto Unilaterale D'obbligo Edilizio redatto dal Notaio Domenico Trecco in data 01/02/1992 Rep. 223000 ed intercorso tra l'allora proprietà, ossia [REDACTED] ed il Comune di Caastel Del Monte, mediante il quale, la Società si obbligava ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere al Comune, nel termine stabilito, le quote relative all'urbanizzazione nonché a cedere gratuitamente al Comune stesso, una superficie di terreno di mq. 682,00 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Ad oggi non si è in grado di asserire se, quanto previsto nell'atto, sia stato definito completamente o meno in quanto, il certificato di abitabilità, attuale agibilità, non è stato rinvenuto presso l'ufficio urbanistico del Comune di Castel Del Monte, pur avendo riscontrato la presenza di un istanza tesa ad ottenerla.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche interne all'unità immobiliare, relative alla presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali a nord della camera da letto, mentre per la parte esterna si segnala la manomissione del manto di copertura e qualche deformazione sulla lamiera di gronda.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corta comune di cui al sub.7, nonchè i diritti sul vano tecnico presente all'interno del sottoscala di cui all'abitazione censita con il sub.6



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Struttura reticolare in cemento armato

Esposizione: Sud

Altezza media interna utile; m.2,65

Str. verticali: In cemento armato

solai in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in C.A.

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: Muratura

Pavimentazione interna; Ceramica

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico, idrico, termico; Necessitano di verifica in quanto le utenze sono disattive

Dotazioni condominiali: Corte comune esterna al fabbricato e locale tecnico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come già segnalato, per poter accedere all'interno del bene è stato necessario effettuare un accesso forzoso

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



[REDACTED] attuale intestataria e destinataria della trascrizione di pignoramento del 13/05/2022



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020
Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]
[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]
[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022
Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: P [REDACTED]
[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022
Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

Oneri di cancellazione

Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1992 e successiva proroga del 03/04/1996; Successivamente è stata inoltrata una D.I.A. prot. n.3569 del 10/12/1997 per opere interne ed infine una Scia Alternativa al Permesso di Costruire. per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva ad alloggi turistici, inoltrata in data 28/02/2018, prot.1584,

I dati delle concessioni edilizie sono stati reperiti in parte presso la ripartizione urbanistica del Comune di Castel DeL Monte ed in parte desunti da un atto di compravendita riguardante una unità abitativa ricompresa all'interno del lotto n.1206 NCT.

La suddetta precisazione si è resa necessaria in quanto l'accesso agli atti effettuato in Comune ha permesso di accertare unicamente la presenza del solo titolo originario, ossia la C.E. n.01/92 e dei disegni datati 1997, ricinducibili presumibilmente alla DIA prot. n.3569 del 10/12/1997.

Per l'immobile in questione non è stata rinvenuta la dichiarazione di Agibilità

Il riscontro tra lo stato dei luoghi, con quello dei dati progettuali rinvenuti (Si allega pianta dei locali * "presumibilmente" allegati alla DIA n. 3569/97) evidenzia uno stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato. Si precisa che la tesi dubitativa deriva dal fatto che i suddetti elaborati (allegati alla presente CTU) sono stati rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale presente in Comune, ma privi nella testata di progetto, del necessario protocollo di riscontro.

Si precisa che non avendo avuto la possibilità di verificare la documentazione tecnica relativa all'ultimo titolo edilizio, ossia la SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, (anno 2018) si è deciso di utilizzare le piante dei locali attribuiti alla DIA del 1997, che rappresenta uno stato di fatto conforme allo stato dei luoghi

In merito alle certificazioni degli impianti, non si è in grado di asserire se gli stessi siano stati realizzati in

conformità delle vigenti leggi dell'epoca in quanto in Comune non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli stessi.

L'intero fabbricato è stato oggetto di collaudo statico da parte del Genio Civile di L'Aquila che ne attesta la conformità strutturale



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Le unità abitative che costituiscono l'intero edificio di cui al n.1206, non sono costituite in Condominio, pertanto non è stato possibile accertare se vi siano delle spese condominiali insolute o particolari vincoli ed oneri di natura condominiale



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico.

L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7.

L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46

L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG ABRUZZO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo alla ██████████
██████████ Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

CONFINI

Il bene confine sui lati Nord, sud ed est con corte comune di cui al sub.7, mentrea ad ovest con sub 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,30 mq	1,00	57,30 mq	2,65 m	T
Portico	5,00 mq	5,40 mq	0,40	2,16 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, identificato con la particella 1206 di cui al foglio 21, è stato oggetto di aggiornamento catastale, mediante variazione del 02/04/2018 Pratica n. AQ0046427 in atti dal 04/04/2018, dovuta ad un frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso (n.10390.1/2018). Successivamente, in data 14/03/2019 Pratica n.

AQ0028601 a seguito di variazione di classamento da parte dell'Ufficio, la Categoria originaria (A/3 di classe 3), è stata aggiornata con la categoria catstale A/2 di classe 4. Variazione presente in atti dal 14/03/2019 prot. n. 4666.1/2019)

La ditta catastale inestataria coincide con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1206	3	U	A2	4	2,5	60 mq	200,13 €	1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

L'unica anomalia riscontrata è relativa al piano indicato in visura, riportato erroneamente come piano primo, mentre l'elaborato planimetrico e la planimetria in atti lo individuano correttamente al piano terra. Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti di proprietà sulla corte comune di cui al Sub.7, ed i diritti sul locale tecnico, non censito in catasto, ma presente nel locale sottoscale di cui al sub. 6, in quanto all'interno dello stesso risultano presenti i contatori e le diramazioni dell'impianto del Gas.

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

Si segnala che la particella 1206 è interessata da un atto Unilaterale D'obbligo Edilizio redatto dal Notaio Domenico Trecco in data 01/02/1992 Rep. 223000 ed intercorso tra l'allora proprietà, [REDACTED] ed il Comune di Caastel Del Monte, mediante il quale, la Società si obbligava ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere al Comune, nel termine stabilito, le quote relative all'urbanizzazione nonché a cedere gratuitamente al Comune stesso, una superficie di terreno di mq. 682,00 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Ad oggi non si è in grado di asserire se, quanto previsto nell'atto, sia stato definito completamente o meno in quanto, il certificato di abitabilità, attuale agibilità, non è stato rinvenuto presso l'ufficio urbanistico del Comune di Castel Del Monte, pur avendo riscontrato la presenza di un istanza tesa ad ottenerla.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche interne all'unità immobiliare, relative alla presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali a nord della camera da letto.

PARTI COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]



Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



Oneri di cancellazione

Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1992 e successiva proroga del 03/04/1996; Successivamente è stata inoltrata una D.I.A. prot. n.3569 del 10/12/1997 per opere interne ed infine una Scia Alternativa al Permesso di Costruire, per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva ad alloggi turistici, inoltrata in data 28/02/2018, prot.1584,

I dati delle concessioni edilizie sono stati reperiti in parte presso la ripartizione urbanistica del Comune di Castel DeL Monte ed in parte desunti da un atto di compravendita riguardante una unità abitativa ricompresa all'interno del lotto n.1206 NCT.

La suddetta precisazione si è resa necessaria in quanto l'accesso agli atti effettuato in Comune ha permesso di accertare unicamente la presenza del solo titolo originario, ossia la C.E. n.01/92 e dei disegni datati 1997, ricinducibili presumibilmente alla DIA prot. n.3569 del 10/12/1997.

Per l'immobile in questione non è stata rinvenuta la dichiarazione di Agibilità

Il riscontro tra lo stato dei luoghi, con quello dei dati progettuali rinvenuti (Si allega pianta dei locali * "presumibilmente" allegati alla DIA n. 3569/97) evidenzia uno stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato. Si precisa che la tesi dubitativa deriva dal fatto che i suddetti elaborati (allegati alla presente CTU) sono stati rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale presente in Comune, ma privi nella testata di progetto, del necessario protocollo di riscontro.

Si precisa che non avendo avuto la possibilità di verificare la documentazione tecnica relativa all'ultimo titolo edilizio, ossia la SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, (anno 2018) si è deciso di utilizzare le piante dei locali attribuiti alla DIA del 1997, che rappresenta uno stato di fatto conforme allo stato dei luoghi

In merito alle certificazioni degli impianti, non si è in grado di asserire se gli stessi siano stati realizzati in conformità delle vigenti leggi dell'epoca in quanto in Comune non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli stessi.

L'intero fabbricato è stato oggetto di collaudo statico da parte del Genio Civile di L'Aquila che ne attesta la

conformità strutturale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Le unità abitative che costituiscono l'intero edificio di cui al n.1206, non sono costituite in Condominio, pertanto non è stato possibile accertare se vi siano delle spese condominiali insolute o particolari vincoli ed oneri di natura condominiale



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico.

L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05.

L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG ABRUZZO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo

Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

CONFINI

Il bene confine a Nord ed a Sud con corte comune di cui al sub.7, mentrea ad ovest con sub 8 e ad est con il sub.6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,30 mq	1,00	57,30 mq	2,65 m	T
Balcone	5,00 mq	5,30 mq	0,33	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				59,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, identificato con la particella 1206 di cui al foglio 22, è stato oggetto di aggiornamento catastale, mediante variazione del 02/04/2018 Pratica n. AQ0046427 in atti dal 04/04/2018, dovuta ad un frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso (n.10390.1/2018). Successivamente, in data 14/03/2019 Pratica n.

AQ0028601 a seguito di variazione di classamento da parte dell'Ufficio, la Categoria originaria (A/3 di classe 3), è stata aggiornata con la categoria catstale A/2 di classe 4. Variazione presente in atti dal 14/03/2019 prot. n. 4666.1/2019)

La ditta catastale inestataria coincide con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1206	5	U	A2	4	2,5	66 mq	200,13 €	2	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

L'unica anomalia riscontrata è relativa al piano indicato in visura, riportato erroneamente e stranamente come piano secondo, mentre nei grafici catastali (elaborato planimetrico e visura planimetrica è correttamente indicato come piano primo.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti di proprietà sulla corte comune di cui al Sub.7, ed i diritti sul locale tecnico, non censito in catasto, ma presente nel locale sottoscale di cui al sub. 6, in quanto all'interno risultano presenti i contatori e le diramazioni dell'impianto del Gas.

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

Si segnala che la particella 1206 è interessata da un atto Unilaterale D'obbligo Edilizio redatto dal Notaio Domenico Trecco in data 01/02/1992 Rep. 223000 ed intercorso tra l'allora proprietà, ossia [REDACTED] ed il Comune di Caastel Del Monte, mediante il quale, la Società si obbligava ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere al Comune, nel termine stabilito, le quote relative all'urbanizzazione nonché a cedere gratuitamente al Comune stesso, una superficie di terreno di mq. 682,00 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Ad oggi non si è in grado di asserire se, quanto previsto nell'atto, sia stato definito completamente o meno in quanto, il certificato di abitabilità, attuale agibilità, non è stato rinvenuto presso l'ufficio urbanistico del Comune di Castel Del Monte, pur avendo riscontrato la presenza di un istanza tesa ad ottenerla.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche, relative alla manomissione del manto di copertura (alcune tegole risultano rimosse - vedi foto allegate) che ha causato la formazione di macchie sull'intradosso del solaio, dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Ulteriore problematica si è riscontrata sul balcone, dove la soletta di calpestio appare deteriorata in corrispondenza del frontalino. Si ritiene sia necessario intervenire sulla pavimentazione del balcone, rimuovendo l'attuale pavimentazione, impermeabilizzare la soletta di calpestio e riposizionare una nuova pavimentazione, per poi eseguire una

ripresa del frontalino del balcone con idonea malta strutturale.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corta comune di cui al sub.7, nonché i diritti sul vano tecnico presente all'interno del sottoscala di cui all'abitazione censita con il sub.6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Struttura reticolare in cemento armato

Esposizione: Sud Est

Altezza media interna utile; m.2.65

Str. verticali: In cemento armato

solai in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in C.A.

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: Muratura

Pavimentazione interna; Ceramica

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico, idrico, termico; Necessitano di verifica in quanto le utenze sono disattive

Dotazioni condominiali: Corte comune esterna al fabbricato e locale tecnico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già segnalato, per poter accedere all'interno del bene è stato necessario effettuare un accesso forzoso, essendo lo stesso disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

attuale intestataria e destinataria della trascrizione di pignoramento del 13/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



Oneri di cancellazione



Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1992 e successiva proroga del 03/04/1996; Successivamente è stata inoltrata una D.I.A. prot. n.3569 del 10/12/1997 per opere interne ed infine una Scia Alternativa al Permesso di Costruire. per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva ad alloggi turistici, inoltrata in data 28/02/2018, prot.1584,

I dati delle concessioni edilizie sono stati reperiti in parte presso la ripartizione urbanistica del Comune di Castel DeL Monte ed in parte desunti da un atto di compravendita riguardante una unità abitativa ricompresa all'interno del lotto n.1206 NCT.

La suddetta precisazione si è resa necessaria in quanto l'accesso agli atti effettuato in Comune ha permesso di accertare unicamente la presenza del solo titolo originario, ossia la C.E. n.01/92 e dei disegni datati 1997, ricinducibili presumibilmente alla DIA prot. n.3569 del 10/12/1997.

Per l'immobile in questione non è stata rinvenuta la dichiarazione di Agibilità



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Il riscontro tra lo stato dei luoghi, con quello dei dati progettuali rinvenuti (Si allega pianta dei locali * "presumibilmente" allegati alla DIA n. 3569/97) evidenzia uno stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato. Si precisa che il dubbio deriva dal fatto che i suddetti elaborati (allegati alla presente CTU) sono stati rinvenuti all'interno del fascicolo progettuale presente in Comune, ma nella testata di progetto, non risulta indicato alcun protocollo.

Si precisa che non avendo avuto la possibilità di verificare la documentazione tecnica relativa all'ultimo titolo edilizio, ossia la SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, (anno 2018) si è deciso di utilizzare le piante dei locali attribuiti alla DIA del 1997, che rappresenta uno stato di fatto conforme allo stato dei luoghi

In merito alle certificazioni degli impianti, non si è in grado di asserire se gli stessi siano stati realizzati in conformità delle vigenti leggi dell'epoca in quanto in Comune non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli stessi.

L'intero fabbricato è stato oggetto di collaudo statico da parte del Genio Civile di L'Aquila che ne attesta la conformità strutturale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le unità abitative che costituiscono l'intero edificio di cui al n.1206, non sono costituite in Condominio, pertanto non è stato possibile accertare se vi siano delle spese condominiali insolute o particolari vincoli ed oneri di natura condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico.

L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05.

L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2023.

Custode delle chiavi: IVG ABRUZZO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo

Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

CONFINI

Il bene confine a Nord ed a Sud e ad est con corte comune di cui al sub.7, mentre ad ovest con il sub 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	57,30 mq	1,00	57,30 mq	2,65 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,30 mq	0,33	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				59,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il lotto su cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, identificato con la particella 1206 di cui al foglio 22, è stato oggetto di aggiornamento catastale, mediante variazione del 02/04/2018 Pratica n. AQ0046427 in atti dal 04/04/2018, dovuta ad un frazionamento immobiliare con cambio di destinazione d'uso (n.10390.1/2018). Successivamente, in data 14/03/2019 Pratica n.

AQ0028601 a seguito di variazione di classamento da parte dell'Ufficio, la Categoria originaria (A/3 di classe 3), è stata aggiornata con la categoria catstale A/2 di classe 4. Variazione presente in atti dal 14/03/2019 prot. n. 4666.1/2019)

La ditta catastale inestataria coincide con quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1206	6	U	A2	4	2,5	66 mq	200,13 €	1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

L'unica anomalia riscontrata è relativa al piano indicato in visura, riportato erroneamente e stranamente come piano secondo, mentre nei grafici catastali (elaborato planimetrico e visura planimetrica è correttamente indicato come piano primo.

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti di proprietà sulla corte comune di cui al Sub.7, ed i diritti sul locale tecnico, non censito in catasto, ma presente nel locale sottoscale di cui al sub. 6, in quanto all'interno risultano presenti i contatori e le diramazioni dell'impianto del Gas.

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

Si segnala che la particella 1206 è interessata da un atto Unilaterale D'obbligo Edilizio redatto dal Notaio Domenico Trecco in data 01/02/1992 Rep. 223000 ed intercorso tra l'allora proprietà, ossia [REDACTED] ed il Comune di Caastel Del Monte, mediante il quale, la Società si obbligava ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere al Comune, nel termine stabilito, le quote relative all'urbanizzazione nonché a cedere gratuitamente al Comune stesso, una superficie di terreno di mq. 682,00 per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Ad oggi non si è in grado di asserire se, quanto previsto nell'atto, sia stato definito completamente o meno in quanto, il certificato di abitabilità, attuale agibilità, non è stato rinvenuto presso l'ufficio urbanistico del Comune di Castel Del Monte, pur avendo riscontrato la presenza di un istanza tesa ad ottenerla.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è in discreto stato conservativo, si segnala la presenza di una infiltrazione d'acqua dal tetto che ha causato la formazione di una macchia sul solaio, molto circoscritta. Ulteriore problematica si è riscontrata sul balcone, dove la soletta di calpestio appare deteriorata in corrispondenza del frontalino. Si ritiene sia necessario intervenire sulla pavimentazione del balcone, rimuovendo l'attuale pavimentazione, impermeabilizzare la soletta di calpestio e riposizionare una nuova pavimentazione, per poi eseguire una ripresa del frontalino del balcone con idonea malta strutturale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare i diritti sulla corta comune di cui al sub.7, nonchè i diritti sul vano tecnico presente all'interno del sottoscala di cui all'abitazione censita con il sub.6



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Struttura reticolare in cemento armato

Esposizione: Sud Est

Altezza media interna utile; m.2.65

Str. verticali: In cemento armato

solai in latero-cemento

Copertura: a falde con struttura portante in C.A.

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: Muratura

Pavimentazione interna; Ceramica

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico, idrico, termico; Necessitano di verifica in quanto le utenze sono disattive

Dotazioni condominiali: Corte comune esterna al fabbricato e locale tecnico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già segnalato, per poter accedere all'interno del bene è stato necessario effettuare un accesso forzoso

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



██████████ attuale intestataria e destinataria della trascrizione di pignoramento del 13/05/2022

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020
Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: ██████████ ██████████
██████████ in ROMA (RM)
██████████ Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021
Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: ██████████ ██████████
██████████ Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022
Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: ██████████ ██████████
██████████ Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022
Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Oneri di cancellazione

Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 08/02/1992 e successiva proroga del 03/04/1996;

D.I.A. prot. n.3569 del 10/12/1997 per opere interne ed infine per il cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettiva ad alloggi turistici è stata inoltrata in data 28/02/2018, pro.1584, una SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE.

I dati delle concessioni edilizie sono stati desunti in parte a seguito di accesso agli atti effettuato presso la ripartizione urbanistica del Comune di Castel DeL Monte ed in parte desunti da un atto di compravendita riguardante una unità abitativa ricompresa all'interno del lotto n.1206 NCT.

La suddetta precisazione si è resa necessaria in quanto l'accesso agli atti effettuato in Comune ha permesso di accertare unicamente la presenza del solo titolo originario, ossia la C.E. n.01/92.

Per l'immobile in questione non è stata rinvenuta la dichiarazione di Agibilità

Il riscontro tra lo stato dei luoghi, con quello dei dati progettuali rinvenuti (Si allega pianta dei locali * "presumibilmente" allegati alla DIA n. 3569/97) che evidenziano uno stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato. Si precisa che il dubbio deriva dal fatto che le suddette piante (allegate alla presente CTU) sono state rinvenute all'interno del fascicolo progettuale presente in Comune, ma nella testata di progetto, non risulta indicato alcun protocollo.

Si precisa che non avendo avuto la possibilità di verificare la documentazione tecnica relativa all'ultimo titolo edilizio, ossia la SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, (anno 2018) si è deciso di utilizzare le piante dei locali attribuiti alla DIA del 1997, che rappresenta uno stato di fatto conforme allo stato dei luoghi

In merito alle certificazioni degli impianti, non si è in grado di asserire se gli stessi siano stati realizzati in conformità delle vigenti leggi dell'epoca in quanto in Comune non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità degli stessi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le unità abitative che costituiscono l'intero edificio di cui al n.1206, non sono costituite in Condominio, pertanto non è stato possibile accertare se vi siano delle spese condominiali insolute o particolari vincoli ed oneri di natura condominiale



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206, ed unitamente alla particella 1211, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle.

Il terreno, confinante con la strada Comunale, è caratterizzato da una discreta pendenza e sostanzialmente identifica la strada d'accesso che immette all'interno della particella 1211

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattandosi di un terreno privo di protezioni (cancellate, ringhiere ed altro) non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso come per le unità abitative descritte in precedenza.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206 ed unitamente alla particella 1202, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione, seppur limitata, della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle, ad eccezione della natura stessa del terreno che per la maggiore consistenza coincide con un'area tortuosa e montuosa, poco utilizzabile (vedi documentazione fotografica allegata).

L'accesso al lotto avviene attraverso la strada che attraversa la particella 1202

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattandosi di un terreno privo di protezioni (cancellate, ringhiere ed altro) non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso come per le unità abitative descritte in precedenza.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo

Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Titolarità del bene è in capo

Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma



CONFINI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il bene confine a Nord Est con la particella 1211 ed a sud con la strada interna di accesso e la particella 1209, mentre ad ovest con la particella 1203

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il bene confine a Nord con la S.S. 17 bis, a sud con la particella 1206 ad est con la particella n.45 e ad ovest con la particella 1202

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza si utilizza la superficie catastale presente in visura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1208,00 mq	1208,00 mq	1,00	1208,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1208,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

La ditta catastale intestataria non coincide con l'attuale denominazione Societaria pur essendo lo stesso soggetto giuridico, l'attuale intestataria, ossia P. [REDACTED] PROP. 1000/1000, non è stata aggiornata in quanto nell'atto di scioglimento e messa in liquidazione, la suddetta particella non è stata inserita tra i beni facenti capo alla Società, cosa strana poichè nelle certificazioni ipo catastali non vi è alcun titolo di trasferimento relativo al suddetto bene.

Il lotto 1202 deriva dal frazionamento della particella originaria n. 54, frazionata in data 05/01/1990; la suddetta variazione è stata inserita negli atti catastali in data 22/01/1991 con prot. n. 1724.1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

La ditta catastale intestataria non coincide con l'attuale denominazione Societaria pur essendo lo stesso soggetto giuridico, l'attuale intestataria, ossia P. [REDACTED] PROP. 1000/1000, non è stata aggiornata in quanto nell'atto di scioglimento e messa in liquidazione, la suddetta particella non è stata inserita tra i beni facenti capo alla Società, cosa strana poichè nelle certificazioni ipo catastali non vi è alcun titolo di trasferimento relativo al suddetto bene.

Il lotto 1211 deriva dal frazionamento della particella originaria N.C.T.n. 309, frazionata in data 11/06/1991.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
22	1202				Seminativo	4	00.01.24 mq	0,08 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità catastale deriva dalla ditta intestataria in quanto nella visura compare la denominazione della ditta originaria, ossia:

proprietaria 1/1



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
22	1211				Pascolo	2	00.12.80 mq	0,56 €	0,37 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità catastale deriva dalla ditta intestataria in quanto nella visura compare la denominazione della ditta originaria, ossia:

proprietaria 1/1



PRECISAZIONI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non necessarie

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non necessarie



PATTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non presenti



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non presenti



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il bene è in buono stato conservativo parzialmente pavimentato con asfalto in quanto per buona parte destinato a strada di accesso al lotto 1211

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Si tratta di un terreno che presenta uno stato conservativo ordinario, non si segnalano particolari peculiarità se non quanto già evidenziato nei paragrafi precedenti

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non presenti

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non presenti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non presenti

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il terreno era gravato da Uso Civico; in data 110/10/2013 è stata trascritta presso la Conservatoria di L'Aquila la nota di trascrizione relativa alla sclassificazione di terreno demaniale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Si tratta di un piccolo appezzamento terreno, parzialmente asfaltato nel tratto coincidente con la strada che ne consente l'accesso.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Si tratta di un terreno utilizzabile parzialmente come prolungamento della corte comune di cui al n.1206 sub.7 mentre la residua superficie non consente particolari usi in virtù della conformazione tortuosa della stessa.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

L'immobile risulta libero



Come già segnalato, per poter accedere all'interno del bene è stato necessario effettuare un accesso forzoso, essendo lo stesso disabitato

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La Società

attuale intestataria catastale della particella in oggetto, corrisponde

come riscontrabile dalla visura camerale storica allegata alla presente CTU. Si precisa che nell'atto di Scioglimento e messa in liquidazione della Società per Atto Notaio De Angelis Prisca del 17/12/2013 Rep. n.3734, il suddetto terreno non è stato stranamente dichiarato e pertanto catastalmente risulta ancora intestato con la vecchia denominazione societaria.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La Società

attuale intestataria catastale della particella in oggetto, corrisponde a

come riscontrabile dalla visura camerale storica allegata alla presente CTU. Si precisa che nell'atto di Scioglimento e messa in liquidazione della Società per Atto Notaio De Angelis Prisca del 17/12/2013 Rep. n.3734, il suddetto terreno non è stato stranamente dichiarato e pertanto catastalmente risulta ancora intestato con la vecchia denominazione societaria.

La suddetta particella presenta un'anomalia relativa alle trascrizioni antecedenti il pignoramento immobiliare in quanto in data

11/12/2013 (data della trascrizione in Conservatoria della nota di cui al Registro Particolare 16970 Registro Generale 21397), la REGIONE ABRUZZO con atto di Determina di Sclassificazione di Terre Civiche, Rep. n.32 del 18/10/2013, ha sdemanializzato il terreno facendo sì che la titolarità tornasse nella disponibilità del Comune di Castel Del Monte, che però molti anni prima, ossia con atto del 30/12/1991 per Notaio Domenico Trecco rep. 222134, lo aveva trasferito a titolo oneroso

. Per tale motivazione, si ritiene che la proprietà dovrà essere ratificata dal futuro acquirente, mediante Atto notarile con il Comune di Castel Del Monte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020
Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

mentre la trascrizione risulta contro la

Non è stato possibile inserire l'esatta denominazione societaria nella sezione esecutati in quanto il

software non consente l'inserimento dell'esatta denominazione societaria a causa dello sfioramento dei caratteri che è possibile inserire nel riquadro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]



[REDACTED] mentre la trascrizione risulta contro la [REDACTED]
Non è stato possibile inserire l'esatta denominazione societaria nella sezione esecutata in quanto il software non consente l'inserimento dell'esatta denominazione societaria a causa dello sfioramento dei caratteri che è possibile inserire nel riquadro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]



Oneri di cancellazione

Saranno determinati in fase di assegnazione degli immobili

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il terreno ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Il terrenoricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

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

Il terreno fa parte delle particelle ricomprese nel lotto urbanistico interessato dalla realizzazione del complesso turistico alberghiero di cui alla C.E. n.01/92 e successive autorizzazioni.

Trattandosi di un terreno non edificato, non si procede ad alcun riscontro; si tenga presente quanto riportato nel capitolo Autorizzazioni Edilizie

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il terreno fa parte delle particelle ricomprese nel lotto urbanistico interessato dalla realizzazione del complesso turistico alberghiero di cui alla C.E. n.01/92 e successive autorizzazioni.

Trattandosi di un terreno non edificato, non si procede ad alcun riscontro; si tenga presente quanto riportato nel capitolo Autorizzazioni Edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON PRESENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON PRESENTI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti costituiti rappresentano le singole unità abitative utilizzabili autonomamente l'una dall'altra, e come tali sono state trattate, mentre i due appezzamenti di terreno, sono stati accorpatisi in unico lotto in virtù dello stato di fatto che li contraddistingue come un unico elemento

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 2, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.540,90

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Ovviamente il valore attribuito è stato determinato sulla base di alcune variabili, quali ad esempio l'ubicazione del bene, la presenza di servizi e di urbanizzazioni, l'esposizione, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione e conservazione, la conformità urbanistica e la destinazione d'uso. Le ricerche effettuate, improntate sui maggiori siti immobiliari operanti nel territorio aquilano, ossia Immobiliare.it e borsino immobiliare.it indicano un valore medio compreso tra € 676 ed € 699/mq, mentre l'osservatorio immobiliare indica un valore medio di mercato compreso tra € 480/mq ed € 720/mq. Considerando che il valore medio rinvenuto si aggira intorno ad € 700/mq, si ritiene corretto applicare tale dato ottenendo il seguente valore: $MQ. 59,46 \times € 700/MQ = € 41.622,00$ a cui si detrae una percentuale pari al 5% (€ 2.081,10) per l'eventuale presenza di vizi occulti o di eventuali oneri gravanti sul bene, non segnalati nella presente consulenza. Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 39.540,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T	59,46 mq	665,00 €/mq	€ 39.540,90	100,00%	€ 39.540,90
Valore di stima:					€ 39.540,90

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
 L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 3, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.540,90

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Ovviamente il valore attribuito è stato determinato sulla base di alcune variabili, quali ad esempio l'ubicazione del bene, la presenza di servizi e di urbanizzazioni, l'esposizione, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione e conservazione, la conformità urbanistica e la destinazione d'uso. Le ricerche effettuate, improntate sui maggiori siti immobiliari operanti nel territorio aquilano, ossia Immobiliare.it e borsino immobiliare.it indicano un valore medio compreso tra € 676 ed € 699/mq, mentre l'osservatorio immobiliare indica un valore medio di mercato compreso tra € 480/mq ed € 720/mq. Considerando che il valore medio rinvenuto si aggira intorno ad € 700/mq, si ritiene corretto applicare tale dato ottenendo il seguente valore: $MQ. 57,20 \times € 700/MQ = € 40.400$, a cui si detrae una percentuale pari al 5% (€ 2.002,00) per l'eventuale presenza di vizi occulti o di eventuali oneri gravanti sul bene, non segnalati nella presente consulenza. Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 38.038,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T	59,46 mq	665,00 €/mq	€ 39.540,90	100,00%	€ 39.540,90
Valore di stima:					€ 39.540,90

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
 L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.268,25

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Ovviamente il valore attribuito è stato determinato sulla base di alcune variabili, quali ad esempio l'ubicazione del bene, la presenza di servizi e di urbanizzazioni, l'esposizione, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione e conservazione, la conformità urbanistica e la destinazione d'uso. Le ricerche effettuate, improntate sui maggiori siti immobiliari operanti nel territorio aquilano, ossia Immobiliare.it e borsino immobiliare.it indicano un valore medio compreso tra € 676 ed € 699/mq, mentre l'osservatorio immobiliare indica un valore medio di mercato compreso tra € 480/mq ed € 720/mq. Considerando che il valore medio rinvenuto si aggira intorno ad € 700/mq, si ritiene corretto applicare tale dato ottenendo il seguente valore: $MQ. 59.05 \times € 700/MQ = € 41.335,00$, a cui si detrae una percentuale pari al 5% (€ 2.066,75) per l'eventuale presenza di vizi occulti o di eventuali oneri gravanti sul bene, non segnalati nella presente consulenza. Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 39.268,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 3 - Appartamento Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1	59,05 mq	665,00 €/mq	€ 39.268,25	100,00%	€ 39.268,25
Valore di stima:					€ 39.268,25

LOTTO 4

- Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
 L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 6, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.268,25

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando come parametro di raffronto i valori di stima reperiti presso Società immobiliari e professionisti operanti nella zona, comparati con informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Ovviamente il valore attribuito è stato determinato sulla base di alcune variabili, quali ad esempio l'ubicazione del bene, la presenza di servizi e di urbanizzazioni, l'esposizione, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione e conservazione, la conformità urbanistica e la destinazione d'uso. Le ricerche effettuate, improntate sui maggiori siti immobiliari operanti nel territorio aquilano, ossia Immobiliare.it e borsino immobiliare.it indicano un valore medio compreso tra € 676 ed € 699/mq, mentre l'osservatorio immobiliare indica un valore medio di mercato compreso tra € 480/mq ed € 720/mq. Considerando che il valore medio rinvenuto si aggira intorno ad € 700/mq, si ritiene corretto applicare tale dato ottenendo il seguente valore: $MQ. 59.05 \times € 700/MQ = € 41.335,00$, a cui si detrae una percentuale pari al 5% (€ 2.066,75) per l'eventuale presenza di vizi occulti o di eventuali oneri gravanti sul bene, non segnalati nella presente consulenza. Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 39.268,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento	59,05 mq	665,00 €/mq	€ 39.268,25	100,00%	€ 39.268,25

Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1					
					Valore di stima: € 39.268,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore

Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206, ed unitamente alla particella 1211, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle. Il terreno, confinante con la strada Comunale, è caratterizzato da una discreta pendenza e sostanzialmente identifica la strada d'accesso che immette all'interno della particella 1211

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1202, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 589,00

Il terreno oggetto di stima, come già evidenziato nei capitoli precedenti, ricade in una zona destinata a: Zona per attrezzature ricettive di tipo alberghiero, dove il lotto minimo d'intervento è pari a mq. 1500. La ridotta potenzialità edificatoria essendo già stata assorbita dal titolo edilizio originario, non sarà considerata essendo pari a zero. Per tale motivazione si ritiene corretto valutare il bene come se fosse un semplice terreno agricolo, essendo stato già "sfruttato" a livello urbanistico.

Considerando che per beni simili non vi è un mercato attivo, e che lo stesso di fatto coincide con una strada di accesso, si attribuisce un valore presunto di mercato pari ad € 5,00/mq, ottenendo così un valore pari ad € 620,00.

Anche per il lotto in questione si applica una decurtazione sul valore pari al 5% per eventuali vizi occulti ed altro, pertanto il valore finale del bene ammonta ad € 589,00. (620-31).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore

Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206 ed unitamente alla particella 1202, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione, seppur limitata, della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle, ad eccezione della natura stessa del terreno che per la maggiore consistenza coincide con un'area tortuosa e montuosa, poco utilizzabile (vedi documentazione fotografica allegata). L'accesso al lotto avviene attraverso la strada che attraversa la particella 1202

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1211, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 3.442,80

Il terreno oggetto di stima, come già evidenziato nei capitoli precedenti, ricade in una zona destinata a: Zona per attrezzature ricettive di tipo alberghiero, dove il lotto minimo d'intervento è pari a mq. 1500. Poiché la potenzialità edificatoria è già stata assorbita dal progetto iniziale, (C.E. n.01/92) si ritiene opportuno valutare il bene come se fosse un semplice terreno agricolo, essendo stato già "sfruttato" a livello urbanistico.

Considerando che per beni simili non vi è un mercato attivo e che lo stesso, per la propria natura (la maggiore consistenza è di fatto una piccola collina poco sfruttabile,) si attribuisce un valore presunto di mercato pari ad € 3,00/mq, ottenendo così un valore pari ad € 3.624,00.

Anche per il bene in questione si applica una decurtazione sul valore pari al 5% per eventuali vizi

occulti ed altro, pertanto il valore finale del bene ammonta ad € 3.442,80 (3.442,80 -181.20)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	124,00 mq	475,00 €/mq	€ 589,00	100,00%	€ 589,00
Bene N° 6 - Terreno Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore	1208,00 mq	2,85 €/mq	€ 3.442,80	100,00%	€ 3.442,80
				Valore di stima:	€ 4.031,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La Società esecutata con atto di compravendita per Notaio Andrea Traversi del 21/06/2018 rep. 776, ha trasferito i diritti di proprietà di un'abitazione ricadente all'interno del lotto 1206 (abitazione di cui al sub.8 n.1206, non oggetto di esecuzione) dichiarando " ...La parte venditrice garantisce alla parte acquirente l'uso esclusivo della parte circoscritta in colore blu relativa ai subb. 1 e 4, come raffigurata sulla planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera B". La suddetta planimetria trasmessa per via telematica in fase di registrazione con tutta la documentazione del caso, essendo una copia in bianco e nero, non chiarisce cosa sia stato attribuito. Tale assegnazione, a giudizio dello scrivente CTU, non poteva essere effettuata in quanto la corte di cui al sub.7 è indicata catastalmente come una corte comune e pertanto doveva essere eseguito preventivamente un frazionamento della stessa senza possibilità di precisazioni in merito alla suddivisione della stessa che negli atti catastali non trova alcun riscontro.

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

L'Aquila, li 13/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Valeriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C.E. n.01/92
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Piante attribuite alla DIA N.3569/97
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori immobiliari Comune di Castel Del Monte
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di Scioglimento e di messa in liquidazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di trascrizione relativa alla sdemanializzazione particella 1211
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria allegata nell'Atto di compravendita (a favore di soggetti terzi estranei alla procedura - All. B.)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato camerale storico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 2, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T
L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 3, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1
L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 6, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore
Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206, ed unitamente alla particella 1211, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle. Il terreno, confinante con la strada Comunale, è caratterizzato da una discreta pendenza e sostanzialmente identifica la strada d'accesso che immette all'interno della particella 1211
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1202, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore
Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206 ed unitamente alla particella 1202, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione, seppur limitata, della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle, ad eccezione della natura stessa del terreno che per la maggiore consistenza coincide con un'area tortuosa e montuosa, poco utilizzabile (vedi documentazione fotografica allegata). L'accesso al lotto avviene attraverso la strada che attraversa la particella 1202
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1211, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nel vigente strumento urbanistico in zona per attrezzature ricettive (Zona "F"), normata dall'Art. 28 delle N.T.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 2, Zc. U, Categoria A2	Superficie	59,46 mq
Stato conservativo:	Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche interne all'unità immobiliare, relative alla presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali a nord della camera da letto, mentre per la parte esterna si segnala la manomissione del manto di copertura e qualche deformazione sulla lamiera di gronda.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 3, Zc. U, Categoria A2	Superficie	59,46 mq
Stato conservativo:	Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche interne all'unità immobiliare, relative alla presenza di umidità in corrispondenza delle pareti perimetrali a nord della camera da letto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota,		

	lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7. L'alloggio è costituito da un'ampia zona giorno, accessibile dal portico d'ingresso, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al porticato d'ingresso di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,46 L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2	Superficie	59,05 mq
Stato conservativo:	Il bene è in discreto stato conservativo, si segnalano alcune problematiche, relative alla manomissione del manto di copertura (alcune tegole risultano rimosse - vedi foto allegate) che ha causato la formazione di macchie sull'intradosso del solaio, dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Ulteriore problematica si è riscontrata sul balcone, dove la soletta di calpestio appare deteriorata in corrispondenza del frontalino. Si ritiene sia necessario intervenire sulla pavimentazione del balcone, rimuovendo l'attuale pavimentazione, impermeabilizzare la soletta di calpestio e riposizionare una nuova pavimentazione, per poi eseguire una ripresa del frontalino del balcone con idonea malta strutturale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq.5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore n.7, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1206, Sub. 6, Zc. U, Categoria A2	Superficie	59,05 mq
Stato conservativo:	Il bene è in discreto stato conservativo, si segnala la presenza di una infiltrazione d'acqua dal tetto che ha causato la formazione di una macchia sul solaio, molto circoscritta. Ulteriore problematica si è riscontrata sul balcone, dove la soletta di calpestio appare deteriorata in corrispondenza del frontalino. Si ritiene sia necessario intervenire sulla pavimentazione del balcone, rimuovendo l'attuale pavimentazione, impermeabilizzare la soletta di calpestio e riposizionare una nuova pavimentazione, per poi eseguire una ripresa del frontalino del balcone con idonea malta strutturale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è ubicato in uno splendido Borgo inserito nel Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga, uno straordinario ambiente montano appenninico di boschi, faggete, pascoli in quota, lungo la strada che dal Paese conduce nella splendida cornice montana di Campo Imperatore, in una zona destinata, per lo più a strutture turistico ricettive. L'unità immobiliare, posta al piano primo, è ricompresa all'interno di un edificio residenziale, plurifamiliare del tipo a schiera, realizzato con struttura portante in c.a., sviluppata su due soli livelli fuori terra, ubicata a breve distanza dalla zona storica del nucleo antico. L'accesso al bene è garantito per il tramite dalla corte comune di cui al sub.7 per poi proseguire lungo il vano scala esterno che conduce al piano primo, dove troviamo un'ampia zona giorno, composta da un vano soggiorno-pranzo, con annesso balcone ed angolo cottura, mentre nella zona notte è presente una camera da letto ed un bagno, per complessivi mq 48,00 di superficie netta calpestabile, oltre al balcone di circa mq,5,00. La superficie commerciale del bene, al lordo dei muri, è pari a mq.59,05. L'area in cui ricade il fabbricato è prettamente a vocazione turistico-ricettiva, così come lo è tutto il Comune di Castel Del Monte, che da diversi anni è ricompreso nel ristretto ed esclusivo circuito nazionale, dei borghi più belli d'Italia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1202, Qualità Seminativo	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è in buno stato conservativo parzialmente pavimentato con asfalto in quanto per buona parte destinato a strada di accesso al lotto 1211		
Descrizione:	Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206, ed unitamente alla particella 1211, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, ne' impedimenti di altra natura, tra le sudette particelle. Il terreno, confinante con la starada Comunale, è caratterizzato da una discreta pendenza e sostanzialmente identifica la strada d'accesso che immette all'interno della particella 1211		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Castel del Monte (AQ) - Via Campo Imperatore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 1211, Qualità Pascolo	Superficie	1208,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un terreno che presenta uno stato conservativo ordinario, non si segnalano particolari peculiarità se non quanto già evidenziato nei paragrafi precedenti		
Descrizione:	Il bene è posto a breve distanza dai fabbricati oggetto di stima, ricompresi all'interno della particella 1206 ed unitamente alla particella 1202, (anch'essa oggetto di esecuzione), rappresenta un'estensione, seppur limitata, della corte comune di cui al sub.7, non essendo presenti recinzioni, né impedimenti di altra natura, tra le suddette particelle, ad eccezione della natura stessa del terreno che per la maggiore consistenza coincide con un'area tortuosa e montuosa, poco utilizzabile (vedi documentazione fotografica allegata). L'accesso al lotto avviene attraverso la strada che attraversa la particella 1202		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE N.7, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che Non è stato possibile inserire l'esatto Denominazione Societaria a causa della limitazione numerica d'inserimento dei caratteri nella stringa del programma

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE N.7, PIANO T

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: P [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE N.7, PIANO 1



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] 1 Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] 6 in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE N.7, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a L'AQUILA il 09/05/2022

Reg. gen. 8382 - Reg. part. 743

Quota: 1/1

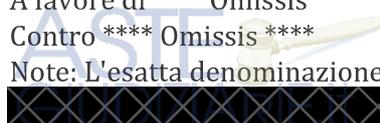
Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED]



Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: P

Non è stato possibile inserire l'esatta denominazione societaria nella sezione esecutati in quanto il software non consente l'inserimento dell'esatta denominazione societaria a causa dello sfioramento dei caratteri che è possibile inserire nel riquadro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è:

Non è stato possibile inserire l'esatto nominativo in quanto il programma non consente l'inserimento a causa della limitazione dei caratteri oggetto d'inserimento

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL DEL MONTE (AQ) - VIA CAMPO IMPERATORE

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 03/04/2020

Reg. gen. 4746 - Reg. part. 486

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]

[REDACTED] mentre la trascrizione risulta contro la la Soc. Parco DeL Gran Sasso SAS

Non è stato possibile inserire l'esatta denominazione societaria nella sezione esecutati in quanto il software non consente l'inserimento dell'esatta denominazione societaria a causa dello sfioramento dei caratteri che è possibile inserire nel riquadro.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'AQUILA il 03/11/2021

Reg. gen. 19452 - Reg. part. 1516

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: P [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 13/05/2022

Reg. gen. 8784 - Reg. part. 7160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'esatta denominazione della Società, come già segnalato in precedenza è: [REDACTED]