

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico.....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2015 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.037,50.....	30



INCARICO

In data 01/06/2018, il sottoscritto Arch. Rossi Marco, con studio in Via Nazionale, 529 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email marko_roo@hotmail.it, PEC marco.rossi2@archiworldpec.it, Tel. 388 1188124, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucoli (AQ) - Via San Menna 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO

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** - Villetta ubicata a Lucoli (AQ) - Via San Menna 10



DESCRIZIONE

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva.

La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta.

Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana.

La villetta ha accesso esclusivo da via S. Menna n.10.

Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile.

Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta.

Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage.

L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna.

Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture.

Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura.



Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone.

Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone.

Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere.

Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo.

L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni.

Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti.

La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione.

Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri.

Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di

umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna.

Il portone d'ingresso è in legno.

La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta.

Non è stato necessario eseguire l'accesso forzoso.
L'accesso non forzoso è avvenuto il 11.07.2018

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

00-udienze del G.E..

00-udienze del G.E.

2012.02.18 missiva avv.to Di Gennario per la Debitrice

2012.03.02 missiva della Creditrice all'avv.to Di Gennaro

2012.04.19 missiva avv.to Di Gennario per la Debitrice

2012.06 missiva avv.to Di Gennario per la Debitrice

2015.01.15 atto di precetto

2015.03.03 atto pignoramento

2015.03.20 ricorso in opposizione al pignoramento

2015.03.25 trascrizione pignoramento

2015.04 iscrizione a ruolo

2015.04.08 attestato di conformità della debitrice ed avv.to Di Gennaro

2015.04.10 istanza di vendita

2015.05.31 memoria di replica avv.to Lucantonio per la Creditrice

2015.06.03 certificato notarile ipocatastale

2010.04.07.16 atto di mutuo fondiario

2015.06.15 intervento di equitalia

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)

NOTA 1

Il CTU, poiché si tratta di una piena proprietà e un unico debitore, ritiene non indispensabile allegare il certificato di matrimonio.

CONFINI

Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

Confina:

a nord con la via Santa Menna, ad est la particella 365 di **** Omissis **** e altri, a sud con la particella 1077 di **** Omissis **** e altri e ad ovest con la particella 580 di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina - garage	103,90 mq	129,90 mq	0,50	64,95 mq	2,65 m	PT
Abitazione	92,90 mq	119,60 mq	1,00	119,60 mq	2,91 m	P1
balconi - terrazzi	43,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	0,00 m	P1
sottotetto	92,30 mq	119,60 mq	0,50	59,80 mq	2,60 m	P2
terrazzi - balconi	16,70 mq	16,70 mq	0,33	5,51 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				264,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

nessuna nota

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1990 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 2 Categoria F3
Dal 06/11/1990 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 3 Categoria A3
Dal 06/11/1990 al 21/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3
Dal 21/06/1991 al 04/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 340,86
Dal 21/06/1991 al 04/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 2 Categoria F3
Dal 21/06/1991 al 04/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3
Dal 04/12/1995 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 2 Categoria F3
Dal 04/12/1995 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3
Dal 04/12/1995 al 12/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 12/12/2001 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 2 Categoria F3
Dal 12/12/2001 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86
Dal 12/12/2001 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3
Dal 19/06/2003 al 11/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 186mq - Totale escluse aree scoperte: 177m Rendita € 340,86
Dal 19/06/2003 al 11/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 2 Categoria F3
Dal 19/06/2003 al 11/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 902, Sub. 4 Categoria F3



nessuna nota

la data al 11.08.2018 corrisponde alla visura ultima del CTU



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	902	4		F3						
	2	902	2		F3						
	2	902	3		A3	2	5,5 vani	totale 158mq - totale escluse aree scoperte 149 mq	340,86		

Corrispondenza catastale

Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte
149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

Il CTU precisa che non vi è corrispondenza fra i luoghi e le piante catastali, per ridotte difformità sanabili con rettifica della pianta catastale.

Il CTU riscontra una difformità esterne al fabbricato che modifica la volumetria dell'immobile, quale, al piano terra, la realizzazione di una porzione di parete senza autorizzazione che permette la chiusura del porticato, in tal modo si ottiene una superficie interna non autorizzata.

Riscontra, inoltre, difformità interne al fabbricato che non modificano la volumetria dell'immobile, quali, al piano primo una bucatura realizzata non autorizzate.

Per una maggiore comprensione delle difformità rilevate fra i luoghi e le piante catastali, il CTU rimanda agli elaborati grafici, che allega alla perizia.



NOTA 1

Il CTU riscontra difformità interne ed esterne al fabbricato, e precisa che per sanare le difformità esterne quali locale non autorizzato al piano terra è necessario un Permesso di Costruire in sanatoria con oblazione.

La difformità al P.T. consiste nella chiusura del portico sul lato sinistro della casa, inglobato all'interno del locale primo posto entrando nell'immobile subito a sinistra. Le restanti difformità risultano lievi e sanabili mediante una CILA in sanatoria e rettifica catastale, non essendovi aumento di volumi e superfici.

PRECISAZIONI

NOTA 1

Il CTU riscontra una difformità esterne al fabbricato che modifica la volumetria dell'immobile, quale, al piano terra, la realizzazione di una porzione di parete senza autorizzazione che permette la chiusura del porticato, in tal modo si ottiene una superficie interna non autorizzata.

Riscontra, inoltre, difformità interne al fabbricato che non modificano la volumetria dell'immobile, quali, al piano primo una bucatina realizzata non autorizzate.

NOTA 2

Il CTU precisa che per sanare le difformità esterne quali locale non autorizzato al piano terra è necessario un Permesso di Costruire in sanatoria con oblazione.

PATTI

nessun patto da dichiarare

STATO CONSERVATIVO

Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte
149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva.

La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta.

Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana.

La villetta ha accesso esclusivo da via San Menna n.10.

Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile.

Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta.

Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage.

L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna.

Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture.

Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura.

Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone.

Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone.

Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere.

Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera

d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo.

L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni.

Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti.

La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione.

Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri.

Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna.

Il portone d'ingresso è in legno.

La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta.

Il CTU riscontra una difformità esterne al fabbricato che modifica la volumetria dell'immobile, quale, al piano terra, la realizzazione di una porzione di parete senza autorizzazione che permette la chiusura del porticato, in tal modo si ottiene una superficie interna non autorizzata.

Riscontra, inoltre, difformità interne al fabbricato che non modificano la volumetria dell'immobile, quali, al piano primo una buca realizzata non autorizzata.

Per una maggiore comprensione delle difformità rilevate fra i luoghi e le piante catastali, il CTU rimanda agli elaborati grafici, che allega alla perizia.

PARTI COMUNI

Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte

149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO , Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

Il fabbricato non presenta parti comuni



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù da dichiarare, censo, livello, uso civico



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte
149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO , Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.



L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva.

La zona risulta facilmente accessibile mediante via S. Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta.

Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana.

La villetta ha accesso esclusivo da via S. Menna n.10.

Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile.

Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta.

Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage.



L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna.

Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture.

Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura.

Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone.

Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone.

Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere.

Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità.

Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo.

L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni.

Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti.

La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione.

Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane.

La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri.

Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna.

Il portone d'ingresso è in legno.

La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore:

**** Omissis ****

nata a **** Omissis ****

Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10

inoltre risulta essere occupato da persone non eseguite:

**** Omissis ****

nato a **** Omissis ****

Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10

**** Omissis ****

nata a **** Omissis ****

Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10

**** Omissis ****

nata a **** Omissis ****

Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10

**** Omissis ****

nata a **** Omissis ****

Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10



nessuna nota

Il CTU riscontra tali occupanti inoltre anche dal certificato di residenza e famiglia cumulativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1997 al 12/12/2001	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				28	608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2001 al 20/06/2003	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				158	15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 20/06/2003 al 23/07/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Del Grosso Antonella	19/06/2003	9152	4577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Montereale	20/06/2003	10921	8053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

NOTA 1

Si precisa che della denuncia di successione in morte di **** Omissis **** non si rileva la trascrizione nè la voltura nè l'accettazione.

NOTA 2

Si precisa che la denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 21/12/1997, reg.ta a Prato al n. 28/608 non è stata trascritta, nè se ne rileva l'accettazione.

NOTA 3

Si precisa che la denuncia di successione in morte di **** Omissis **** apertasi in data 12/12/2001, reg.ta a Roma al n. 159/15 non è stata trascritta, nè se ne rileva l'accettazione.

NOTA 4

Si precisa che la data ultima degli atti corrisponde alla data ultima di verifica del CTU del, 23/07/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 23/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo
Iscritto a montereale il 20/06/2003
Reg. gen. 10923 - Reg. part. 1592
Importo: € 95.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 19/06/2003
N° repertorio: 9153
Note: NOTA 1 Il costo di cancellazione è di euro 35,00.
- **ipoteca volotaria** derivante da concessione a garanzia mututo
Iscritto a L'Aquila il 19/07/2004
Reg. gen. 16459 - Reg. part. 3331
Importo: € 111.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 111.000,00

Spese: € 111.000,00
Interessi: € 222.000,00
Percentuale interessi: 3,80 %
Data: 16/07/2004
N° repertorio: 33779
Note: NOTA 1 Il costo di cancellazione è di euro 35,00.



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 25/03/2015

Reg. gen. 3840 - Reg. part. 3140

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

Contro **** Omissis ****

Note: NOTA 1 Il costo di cancellazione è di euro 294,00.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione R.G. 3840 R.P. 3140 del 25.03.2015, R.G. 10923 R.P. 1592 del 20.06.2003, R.G. 16459 R.P. 3331 del 19.07.2004 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: da un minimo di euro 35,00 ad un massimo di euro 294,00.

Ovvero i costi di cancellazione risultano nel dettaglio:

trascrizione R.G. 3840 R.P. 3140 del 25.03.2015, costo cancellazione 35,00 euro,
iscrizione R.G. 16459 R.P. 3331 del 19.07.2004, costo cancellazione 35,00 euro,
iscrizione R.G. 10923 R.P. 1592 del 20.06.2003, costo cancellazione 294,00 euro.

NOTA 1

L'iscrizione delle pregiudizievoli fa riferimento al lotto costituito dalla seguente particella catastale:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte
149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2
part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.



Identificazione:

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86.

FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione.

Il fabbricato insiste nella zona di espansione B, Comune Lucoli, PRG, NTA:

Art. 48

son zone limitrofe al centro storico, caratterizzate da un tessuto edilizio vario e con una struttura urbana già consolidata.

La destinazione d'uso è quella residenziale privata o pubblica di cui all'art. 26.

Ai piani terreni degli edifici possono essere ubicati laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, m conformità della L. 10.05.1976 n. 319 e successive integrazioni e modificazioni.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

if (indice di fabbricabilità fondiaria)

Rc (rapporto di copertura)

H (altezza massima) come da edifici circostanti e max

n (numero dei piani) compreso seminterrato e p.t.

Parcheggi: vedi art. 9 del presente testo

Distacchi dai confini

1.in aderenza con esclusione di aperture di finestre, possono aprirsi luci a m. 2.20 dal calpestio interno, m conformità delle norme del Codice Civile e previo accordo trascritto con confinante.

2. a m. 3.00, per edifici la cui altezza media non superi i 6.00 ml con apertura di finestre sui fronti a distacco.

I prospetti delle nuove costruzioni non potranno mai avere lunghezza superiore a due volte l'altezza del fronte e comunque mai superiore a mi. 16,00 mi. In detta eventualità i diversi fronti dell'edificio dovranno essere sfalsati tra loro di una dimensione minima pari almeno ad 1/4 della altezza del maggiore dei due fronti contigui.

Qualora la lunghezza complessiva dell'edificio (prescindendo dagli sfasamenti previsti) si maggiore di 30.00 ml. dovrà essere previsto (al piano terra) un attraversamento del corpo di fabbrica, di larghezza almeno pari a mt. 2.50 e possibilmente con volta a botte, che consenta di poter accedere alla parte retrostante dell'edificio senza aggirare l'edificio medesimo.

Sono consentite costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti previa presentazione in progetto di prospetti e sagome dei fabbricati adiacenti. Detta evenienza valgono le disposizioni di cui ai commi che precedono.

Nei casi di edificazione in aderenza è vietato aprire finestre sul lato a confine con i lotti contermini.

E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti, purché ciò avvenga nei limiti degli indici e dei parametri sopra prescritti. In tale caso, anche in deroga alle distanze dai confini e dalle strade, e consentito ampliare l'edificio esistente mantenendone gli allineamenti planimetrici ed altimetrici.

Il richiedente la concessione edilizia deve allegare al progetto una planimetria scala non inferiore a 1/200 recante lo stato di fatto dei lotti contermini ed almeno quelli successivi.

In questa zona è sempre consentito ricostruire edifici demoliti, anche se dimensioni superiori a quelle consentite dall'indice di edificabilità fondiaria, rispettano gli altri parametri edili ed eventualmente modificandone l'aspetto esterno architettonico ed estetico in armonia con l'ambiente urbano circostante e nel rispetto delle vigenti norme antisismiche (D.M. 16.6.1984 e successive modificazioni integrazioni).

Il progetto, in tale caso, deve essere corredato da una completa documentazione dei ruderi esistenti o dell'edificio demolito e dell'ambiente circostante.

Per gli edifici esistenti realizzati prima della adozione del vigente P.R.G. è sempre consentito in alternativa a quanto sopra previsto il ricorso alla possibilità di cui al precedente art. 5 (premio di cubatura una tantum) nel rispetto di tutti i limiti di cui sopra (distanza tra edifici, distanza dai confini, rapporto di copertura) e di una altezza massima non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque mai superiore a ml. 7.50.

Il premio di cubatura non può interessare piani superiori al secondo.

In casi particolari, lì dove cioè l'utilizzazione del premio di cubatura non consente la realizzazione di un alloggio adeguato è inoltre consentito l'ampliamento dell'edificio rispettando l'allineamento planimetrico ed altimetrico con gli edifici limitrofi (più alto e più largo).

Per "alloggio adeguato" si intende un alloggio commisurato a 100 mc. per abitante residente nell'alloggio oggetto di ristrutturazione (così come certificato dall'anagrafe comunale per il periodo coincidente con la data di adozione del presente PRG)

Il tale caso l'altezza dell'edificio da ristrutturare non può comunque superare i ml. 9.00.

E' consentita l'edificazione a confine di lotti non edificati previo accordo scritto nelle forme di legge tra i proprietari confinanti da allegare alla richiesta di concessione e da riportare in quest'ultima.

Le diverse modalità attuative previste nel presente articolo non sono mai accumulabili tra loro.

LE ZONE B COINCIDONO A TUTTI GLI EFFETTI CON LE AREE DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 66/1990.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Da Accesso atti del 11.07.2018 si acquisisce l'intera documentazione attinente l'immobile, riscontrando i seguenti documenti:

1969.06.09 autorizzazione edilizia e deposito al genio c.

1969.06.10 progetto
2010.02.24 cia per la concessione del contributo



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

nessuna nota

tutta la documentazione allegata alla perizia costituisce tutto quanto presente presso gli archivi comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuna nota

non vi è condominio ne amministratore



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucoli (AQ) - Via San Menna 10
FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione. L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva. La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta. Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana. La villetta ha accesso esclusivo da via S. Menna n.10. Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile. Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta. Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage. L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna. Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture. Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone. Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone. Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere. Le

porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo. L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni. Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti. La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri. Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna. Il portone d'ingresso è in legno. La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 902, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 264.050,00

Si applica quale metodo di stima il sintetico comparativo per comparazione di mercato di immobili simili per caratteristiche, zona, morfologia, consistenza, stato conservativo, tipologia edificatoria, similitudine edilizia ed architettonica.

Per la determinazione del valore minimo di mercato, il CTU, ha ritenuto opportuna considerare la media dei valori stimati per l'unità del lotto, in base ai valori presenti degli atti depositati presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo si determina inoltre su una valutazione attenta dell'immobile, suo stato urbanistico, e finiture e stato edile interno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lucoli (AQ) - Via San Menna 10	264,05 mq	1.000,00 €/mq	€ 264.050,00	100,00	€ 264.050,00
Valore di stima:					€ 264.050,00

Valore di stima: € 264.050,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 198.037,50

Si applica quale metodo di stima il sintetico comparativo per comparazione di mercato di immobili simili per caratteristiche, zona, morfologia, consistenza, stato conservativo, tipologia edificatoria, similitudine edilizia ed architettonica.

Per la determinazione del valore minimo di mercato, il CTU, ha stimato le singole unità del lotto, in base ai valori presenti degli atti depositati presso la Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dopo aver considerato le variabili, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, ha ritenuto opportuno applicare il 25,00% di deprezzamento dal valore medio di mercato desunto dai prezzi di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in un intorno zonale circostante l'immobile oggetto di esecuzione.

Va inoltre considerata la condizione del sottotetto di fatto allo stato grezzo poiché non vi sono le finiture murarie nelle pareti, soffitti e pavimenti. Infine, va considerata la zona topografica di fatto inserita in una frazione o paese che se pur facilmente raggiungibile via stradale e vie di comunicazione, rimane pur sempre distante da insediamenti più consolidati nella compravendita immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riportano in perizia tutte le NOTE utili a chiarimento

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.

Roseto degli Abruzzi, li 08/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - 01 nomina (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 02 comunicazioni (Aggiornamento al 09/11/2018)

- ✓ N° 77 Altri allegati - 03 rilievo fotografico (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 04 catastale (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 05 inquadramento (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 06 documenti comuna (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 07 verbali sopralluogo (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 17 Altri allegati - 08 atti delle parti (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 09 rilievo tecnico (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 10 identificazione e note del debitore (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 ventennio-pregiudizievoli (Aggiornamento al 09/11/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucoli (AQ) - Via San Menna 10
FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione. L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva. La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta. Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana. La villetta ha accesso esclusivo da via S. Menna n.10. Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile. Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta. Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage. L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna. Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture. Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone. Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone. Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo. L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni. Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti. La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre

persiane. La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri. Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna. Il portone d'ingresso è in legno. La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 902, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Identificazione: FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione. Il fabbricato insiste nella zona di espansione B, Comune Lucoli, PRG, NTA: Art. 48 son zone limitrofe al centro storico, caratterizzate da un tessuto edilizio vario e con una struttura urbana già consolidata. La destinazione d'uso è quella residenziale privata o pubblica di cui all'art. 26. Ai piani terreni degli edifici possono essere ubicati laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, in conformità della L. 10.05.1976 n. 319 e successive integrazioni e modificazioni. In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: if (indice di fabbricabilità fondiaria) Rc (rapporto di copertura) H (altezza massima) come da edifici circostanti e max n (numero dei piani) compreso seminterrato e p.t. Parcheggi: vedi art. 9 del presente testo Distacchi dai confini 1.in aderenza con esclusione di aperture di finestre, possono aprirsi luci a m. 2.20 dal calpestio interno, in conformità delle norme del Codice Civile e previo accordo trascritto con confinante. 2. a m. 3.00, per edifici la cui altezza media non superi i 6.00 ml con apertura di finestre sui fronti a distacco. I prospetti delle nuove costruzioni non potranno mai avere lunghezza superiore a due volte l'altezza del fronte e comunque mai superiore a m. 16,00. In detta eventualità i diversi fronti dell'edificio dovranno essere sfalsati tra loro di una dimensione minima pari almeno ad 1/4 della altezza del maggiore dei due fronti contigui. Qualora la lunghezza complessiva dell'edificio (prescindendo dagli sfasamenti previsti) sia maggiore di 30.00 ml. dovrà essere previsto (al piano terra) un attraversamento del corpo di fabbrica, di larghezza almeno pari a mt. 2.50 e possibilmente con volta a botte, che consenta di poter accedere alla parte retrostante dell'edificio senza aggirare l'edificio medesimo. Sono consentite costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti previa presentazione in progetto di prospetti e sagome dei fabbricati adiacenti. Detta evenienza valgono le disposizioni di cui ai commi che precedono. Nei casi di edificazione in aderenza è vietato aprire finestre sul lato a confine con i lotti contermini. E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti, purché ciò avvenga nei limiti degli indici e dei parametri sopra prescritti. In tale caso, anche in deroga alle distanze dai confini e dalle strade, è consentito ampliare l'edificio esistente mantenendone gli allineamenti planimetrici ed altimetrici. Il richiedente la concessione edilizia deve allegare al progetto una planimetria scala non inferiore a 1/200 recante lo stato di fatto dei lotti contermini ed almeno quelli successivi. In questa zona è sempre consentito ricostruire edifici demoliti, anche se dimensioni superiori a quelle consentite dall'indice di edificabilità fondiaria, rispettano gli altri parametri edili ed eventualmente modificandone l'aspetto esterno architettonico ed estetico in armonia con l'ambiente urbano circostante e nel rispetto delle vigenti norme antisismiche (D.M. 16.6.1984 e successive modificazioni integrazioni). Il progetto, in tale caso, deve essere corredato da una completa documentazione dei ruderi esistenti o dell'edificio demolito e dell'ambiente circostante. Per gli edifici esistenti realizzati prima della adozione del vigente P.R.G. è sempre consentito in alternativa a quanto sopra



previsto il ricorso alla possibilità di cui al precedente art. 5 (premio di cubatura una tantum) nel rispetto di tutti i limiti di cui sopra (distanza tra edifici, distanza dai confini, rapporto di copertura) e di una altezza massima non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque mai superiore a ml. 7.50. Il premio di cubatura non può interessare piani superiori al secondo. In casi particolari, lì dove cioè l'utilizzazione del premio di cubatura non consente la realizzazione di un alloggio adeguato è inoltre consentito l'ampliamento dell'edificio rispettando l'allineamento planimetrico ed altimetrico con gli edifici limitrofi (più alto e più largo). Per "alloggio adeguato" si intende un alloggio commisurato a 100 mc. per abitante residente nell'alloggio oggetto di ristrutturazione (così come certificato dall'anagrafe comunale per il periodo coincidente con la data di adozione del presente PRG). Il tale caso l'altezza dell'edificio da ristrutturare non può comunque superare i ml. 9.00. E' consentita l'edificazione a confine di lotti non edificati previo accordo scritto nelle forme di legge tra i proprietari confinanti da allegare alla richiesta di concessione e da riportare in quest'ultima. Le diverse modalità attuative previste nel presente articolo non sono mai accumulabili tra loro. LE ZONE B COINCIDONO A TUTTI GLI EFFETTI CON LE AREE DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 66/1990.

Prezzo base d'asta: € 198.037,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.037,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via San Menna 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 902, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 902, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	264,05 mq
Stato conservativo:	Identificazione: FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione. L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva. La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta. Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana. La villetta ha accesso esclusivo da via San Menna n.10. Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile. Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta. Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage. L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna. Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture. Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone. Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone. Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo. L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni. Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti. La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri. Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna. Il portone d'ingresso è in legno. La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta. Il CTU riscontra una difformità esterne al fabbricato che modifica la volumetria dell'immobile, quale, al piano terra, la realizzazione di una porzione di parete senza autorizzazione che permette la chiusura del porticato, in tal modo si ottiene una superficie interna non autorizzata. Riscontra, inoltre, difformità interne al fabbricato che non modificano la volumetria dell'immobile, quali, al piano primo una bucatura		

	realizzata non autorizzate. Per una maggiore comprensione delle difformità rilevate fra i luoghi e le piante catastali, il CTU rimanda agli elaborati grafici, che allega alla perizia.
Descrizione:	FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 2, cat. in corso di costruzione. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. catastale Totale 158 mq - tot escluse aree scoperte 149 mq, rendita euro 340,86. FABBRICATO, Comune di L'Aquila, Fraz.ne Lucoli (AQ), Via San Menna, al NCEU, fg.2 part.902 sub 4, cat. in corso di costruzione. L'unità si colloca in L'Aquila, nella fraz.ne di Lucoli, alla via San Menna, risulta insistente in un fabbricato composto da una villetta costituita da tre piani fuori terra, dotata di scoperto di pertinenza esclusiva. La zona risulta facilmente accessibile mediante via San Menna, i parcheggi sono comodi e di carattere pubblico, oltre ad esservi lo spazio per un posto auto nell'area di pertinenza esclusiva alla villetta. Nel raggio di pochi metri si trovano tutti i servizi utili di primaria necessità, quindi farmacie, banche, negozi di vario genere, mentre per gli sportelli pubblici di vario tipo occorre recarsi nella città capoluogo Teramo. La fraz.ne di Lucoli in ogni modo presenta ogni servizio utile alla vita quotidiana. La villetta ha accesso esclusivo da via S. Menna n.10. Attraverso l'entrata carrabile e pedonale si accede all'area pertinenziale esterna scoperta utilizzata a spazio d'uso e fruizione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. L'area pertinenziale è costituita da una parte adibita a verde incolto ed una parte con ghiaia adibita alla viabilità carrabile. Si accede da lì quindi all'appartamento al piano terra attraverso l'ingresso che affaccia sull'area pertinenziale privata della villetta. Il piano terra è costituito da n. 2 cantine e un garage. L'unità è collegata all'unità abitativa del piano primo tramite una scala interna. Le parti interne del garage sono allo stato grezzo, con porta basculante in alluminio e privo di aperture. Le parti interne delle cantine sono rifinite con pavimento in legno o in ceramica di qualità media, le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. In una delle due cantine vi è la predisposizione di taverna con camino ed angolo cottura. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in alluminio con camera d'aria e struttura pvc. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano primo. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, un bagno, un terrazzo e un balcone. Le parti interne sono rifinite con pavimento in legno, nella zona giorno, di qualità media, mentre negli ambienti della zona notte vi è un parquet in laminato di media qualità. Le pareti sono finite con intonaco di calce e pittura a smalto lavabile. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di media qualità, le finiture sono sostanzialmente buone. Il CTU riscontra la presenza di macchie dovute all'umidità sul soffitto delle camere. Le porte sono in legno tamburato di sufficiente qualità, gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. L'impianto elettrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto idrico è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. L'impianto gas è presente e funzionante, non vi è il certificato di conformità. Tramite una rampa di scala interna al fabbricato si accede all'unità abitativa del piano secondo. L'appartamento è un sottotetto costituito da n. 5 locali e n.2 disimpegni. Le parti interne del sottotetto non sono rifinite, risultano allo stato grezzo nelle finiture interne ed impianti. La scalinata interna è priva di rifinitura, le pareti sono prive di intonaco e non vi è alcun tipo di pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con camera d'aria e struttura pvc, oltre persiane. La costruzione di tipo unifamiliare si presenta esternamente di tipo tradizionale economico, quindi si riscontra un mediocre stato, con tinteggiatura esterna mediocre, e rifiniture mediocri. Il CTU riscontra la presenza di crepe da terremoto tali da non pregiudicare in alcun modo l'occupazione dell'immobile, rileva, inoltre, il distacco dell'intonaco esterno e la presenza di macchie di umidità sull'intonaco della facciata principale che affaccia su via S. Menna. Il portone d'ingresso è in legno. La recinzione è mista in muro in opera nella parte bassa e recinto a ringhiera metallica nella parte alta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10 inoltre risulta essere occupato da persone non eseguite: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10 **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10 **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10 **** Omissis **** nata a **** Omissis **** Residente in L'Aquila, Fraz.ne Lucoli, via San Menna n. 10 ****