

---

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2016 del R.G.E.

promossa da



[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto A.....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	9
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	13

<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	18
Lotto B.....	19
Descrizione.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19

<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
Titolarità .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	20
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	20
Confini .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	21
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	21
Consistenza .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	22
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	22
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	22
Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	23
Stato conservativo .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
Parti Comuni .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25

<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	26
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	27
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	28
Normativa urbanistica.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	28
Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
<b>Bene N° 6</b> - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone .....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
<b>Lotto A</b> .....	30
<b>Lotto B</b> .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto A</b> .....	33
<b>Lotto B</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2016 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto A</b> .....	35
<b>Lotto B</b> .....	36

## INCARICO

---

All'udienza del 26/01/2018, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email: [mastrantonio.carlo@gmail.com](mailto:mastrantonio.carlo@gmail.com), pec: [carlo.mastrantonio@ingpec.eu](mailto:carlo.mastrantonio@ingpec.eu), Tel. 328 4835628, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO A

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone



### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene è costituito da tre diversi immobili, il più grande costituito da una capannone prefabbricato formato da un unico ambiente adibito al ricovero degli animali, uno più piccolo realizzato in muratura comprende diversi ambienti e tettoie esterne, all'interno dei quali si trovano delle stalle più piccole una sala mungitura e alcuni locali per il deposito delle attrezzature, mentre il terzo è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.

#### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene è costituito da due diversi immobili, il più grande è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi e dei mezzi, il secondo realizzato in muratura di mattoni e copertura in legno fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte e alcuni locali tecnici, mentre all'esterno si trova una tettoia per il rimessaggio delle attrezzature. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.

#### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene è costituito da due diversi immobili, il primo realizzato in parte in cemento armato, pareti in muratura di mattoni e copertura a falde e in parte in muratura portante, questo fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte un punto vendita dei prodotti caseari e alcuni locali tecnici e depositi, mentre all'esterno e interrato rispetto al livello del terreno si trova il secondo realizzato in muratura portante di mattoni di cemento e ospita due locali adibiti a cantine alle quali si accede attraverso una rampa esterna. Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

#### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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



**BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

**BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

██████████ e ██████████ coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

**BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

██████████ e ██████████ coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile ricade all'interno della corte esclusiva identificata con la particella 244, questa confina a nord con la particella 202, a est con la particella 461, a sud con la particella 517 e ad ovest con le particelle 249, 248, 247, e 516.

**BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile ricade all'interno della corte esclusiva identificata con la particella 517, questa confina a nord con la particella 244, a est con la particella 461, a sud con la particella 501 e ad ovest con le particelle 250, 377, e 249.

**BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili ricadono all'interno della corte comune della particella 501, questa confina a nord con la particella 517, a est con la particella 461, a sud con le particelle 442, 238, e 239 e ad ovest con le particelle 251, e 250.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
stalla	671,00 mq	695,00 mq	1,00	695,00 mq	4,20 m	terra
stalla e accessori	220,00 mq	248,00 mq	0,60	148,80 mq	3,00 m	terra
tettoie	96,00 mq	96,00 mq	0,20	19,20 mq	3,00 m	terra
fienile	152,00 mq	152,00 mq	0,30	45,60 mq	5,00 m	terra
Corte esclusiva	1879,00 mq	1879,00 mq	0,10	187,90 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1096,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1096,50 mq</b>		

### BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	74,00 mq	83,00 mq	0,60	49,80 mq	5,00 m	terra
tettoie	59,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	3,00 m	terra
caseificio	60,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	terra
corte esclusiva	1839,00 mq	1839,00 mq	0,10	183,90 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>319,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>319,50 mq</b>		

### BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
caseificio	43,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,00 m	terra
deposito	35,00 mq	42,00 mq	0,60	25,20 mq	2,40 m	terra
cantina	42,00 mq	56,00 mq	0,40	22,40 mq	3,05 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 244 sub 2 categoria D/10, Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2015 protocollo n. AQ0108346 in atti dal 29/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13910.1/2015); detta p.lla deriva dalla p.lla 244 sub 1 giusta VARIAZIONE del 29/08/2014 protocollo n. AQ0167459 in atti dal 29/08/2014 u. l. u. ART. 19 D. L. 78/2010 (n. 62764 .1/2014) dati derivanti da (ALTRE) del 19/01/2012 protocollo n. AQ0014920 in atti dal 19/01/2012 RENDITA PRESUNTA (n. 288.1/2012) detto immobile è stato edificato sulla p.lla 244 ente urbano di are 30.20 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n. 160403.1/2014); VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/01/2012 protocollo n. AQ0014921 in atti dal 19/01/2012 (n. 492.1/2012); TIPO MAPPALE del 17/12/1992 in atti dal 02/10/1996 (n. 4184.1/1992); Impianto meccanografico del 16/07/1976;

### BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 517 categoria D/10, Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2015 protocollo n. AQ0108346 in atti dal 29/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13910.1/2015); detta p.lla deriva dalla p.lla 510 sub 1 giusta VARIAZIONE del 29/08/2014 protocollo n. AQ0167458 in atti dal 29/08/2014 u. l. u. ART. 19 D. L. 78/2010 (n.62434.1/2014) dati derivanti da COSTITUZIONE del 24/11/2011 protocollo n. AQ0394755 in atti dal 24/11/2011 COSTITUZIONE (n. 6240.1/2011). Detto immobile è stato edificato sulla p.lla 517 ente urbano di are 22.38 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n. 1604 03. 2/2014 derivante dalle p.lle 241 e 244 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n. 160403.1/2014) P.lla 241 dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/2011 protocollo n. AQ0394754 in atti dal 24/11/2011 (n. 9413 .1/2011).

### BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 501 sub 3 categoria D/10, Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2015 protocollo n. AQ0107234 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13745 .1/2015) COSTITUZIONE del 05/09/2014 protocollo n. AQ0172470 in atti dal 05/09/2014 COSTITUZIONE (n. 1434 .1/2014). Gli immobili sono stati edificati sulla p.lla 501 ente urbano di are 12.43, che comprende la p.lla 240 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n.160403.2/2014); dati derivanti da Tabella di variazione del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000); detta p.lla deriva dalla p.lla 240 giusta Tipo mappale del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000) dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n.25.1984 FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 6.2/1984)Impianto meccanografico del 16/07/1976;

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	244	2		D10				1052	terra		

### **Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 04/05/2018, è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	517			D10				326			

### **Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 04/05/2018, è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	501	3		D10				970	terra		

### **Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 04/05/2018, è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare l'edificio che ospita alcune delle stalle, la sala mungitura e le rimesse attrezzi è realizzato con una struttura in mattoni di cemento e coperture in legno e lamiera che risulta fatiscente, mentre la struttura in acciaio del fienile risulta quasi completamente ossidata.

### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare l'edificio che ospita il rimessaggio del foraggio e dei mezzi, la struttura in acciaio risulta quasi completamente ossidata, mentre la parte di edificio che ospita la lavorazione del latte e i locali tecnici esternamente appare non ultimata.

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare la struttura che ospita i locali di deposito risulta fatiscente e non ultimata sia internamente che esternamente.



### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

La particella 244 sub 2 con i suoi edifici costituisce una unità immobiliare indipendente, anche se la struttura del fienile incide in parte sulla confinante particella 517.

#### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

La particella 517 con i suoi edifici costituisce una unità immobiliare indipendente, anche se i locali per la lavorazione del latte risultano comunicanti con il resto del caseificio.

#### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile censito alla particella 501 sub 3 risulta parte di un edificio più grande composto anche dai sub 2 e 4 ed è comunicante con essi attraverso un ingresso comune, inoltre la corte di pertinenza esterna il sub 1 risulta comune alle varie unità.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Si riscontra l'esistenza di un atto amministrativo di costituzione di servitù coattiva di acquedotto del 01/03/2001 della Prefettura di L'Aquila rep. 1947 trascritto il 09/04/2001 ai nn. 6141/4912 a favore di Demanio dello Stato a carico di [REDACTED] sulla p.lla 244

#### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

#### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Per quanto riguarda l'edificio della stalla principale, questo è realizzato con una struttura prefabbricata in cemento armato, l'edificio delle stalle più piccole, sala mungitura e rimesse attrezzi, è realizzato con struttura portante in mattoni di cemento, coperture realizzate in legno e lamiera di acciaio, mentre il fienile è costituito da pilastri e travi in acciaio coperte da pannelli di lamiera d'acciaio.



### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Per quanto riguarda l'edificio del deposito questo è costituito da pilastri e travi in acciaio coperte da pannelli di lamiera d'acciaio mentre le pareti sono realizzate in mattoni. L'edificio che ospita i locali per la lavorazione del latte è realizzato in muratura portante di mattoni e copertura in legno, esternamente le finiture appaiono non ultimate.

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene è costituito da due diversi immobili, il primo realizzato in parte in cemento armato, pareti in muratura di mattoni e copertura a falde, al suo interno si trovano pavimenti e rivestimenti delle pareti in gress infissi in legno e gli impianti necessari per lo svolgimento dell'attività, mentre la parte in muratura portante risulta priva di finiture sia interne che esterne. I locali interrati delle cantine realizzati in muratura portante di mattoni di cemento risultano semplicemente intonacati internamente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori [REDACTED] e [REDACTED] che vi svolgono la propria attività di produzione e trasformazione di prodotti caseari.

#### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori [REDACTED] e [REDACTED] che vi svolgono la propria attività di produzione e trasformazione di prodotti caseari.

#### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori che vi svolgono la propria attività di produzione e trasformazione di prodotti caseari.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è pervenuto: p.la 244 a [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 14/09/1988 notaio Domenico Tre eco di l'Aquila rep. 190193 trascritto il 06/10/1988 ai nn. 15821/12819 da potere di [REDACTED];

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili p.lla 517 ( ex 241,242,243) è pervenuto: p. lla 241 a [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 05/07/1984 notaio Giovanni Fanti di L 1 Aquila rep. 123136 trascritto il 17/07/1984 ai nn. 10673/9018 da potere di [REDACTED]; p.lle 242 e 243 a [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 13/12/1990 notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila rep. 66361 trascritto il 08/01/1991 ai nn. 751/690 da potere di [REDACTED]. Alla suddetta [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 13/12/1990 sopra menzionato.

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili p.lla 501 ( ex 240) è pervenuto: p. lla 240 a [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 05/07/1984 notaio Giovanni Fanti di L 1 Aquila rep. 123136 trascritto il 17/07/1984 ai nn. 10673/9018 da potere di [REDACTED]

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000  
Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450  
Quota: piena proprietà  
Importo: Lire 600.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004  
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004  
Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.264,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123  
Quota: piena proprietà  
Importo: € 121.853,70

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016  
Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541  
Quota: piena proprietà  
A favore [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000  
Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450  
Quota: piena proprietà  
Importo: Lire 600.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004  
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004  
Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.264,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da atto del 20/01/2006  
Iscritto a L'Aquila il 31/01/2006  
Reg. gen. 2500 - Reg. part. 668  
Quota: 1/2  
Importo: € 27.146,92  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 26/02/2007  
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2007  
Reg. gen. 8222 - Reg. part. 2135  
Quota: 1/2  
Importo: € 34.462,84  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quota: 1/2  
Importo: € 121.853,70  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016  
Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541  
Quota: piena proprietà  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000  
Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450  
Quota: piena proprietà  
Importo: Lire 600.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004  
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004  
Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.264,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/2  
Importo: € 121.853,70  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016  
Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541  
Quota: piena proprietà  
A favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena Spa  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia degli immobili eseguiti.

### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia degli immobili eseguiti.

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia degli immobili eseguiti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - STALLA UBICATA A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

### **BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

## LOTTO B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone

### DESCRIZIONE

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Appartamento posto al piano terra di un edificio su due livelli, questo si compone di un ingresso al quale si accede attraverso la corte comune, un locale cucina e soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere. Inoltre nel locale di ingresso si trova un piccolo ripostiglio e la scala che conduce al piano superiore ove si trovano altri locali censiti al sub 4. Dalla cucina attraverso un altro ingresso si può accedere ai locali del caseificio censiti al sub 3.

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Porzione di appartamento posto al piano primo di un edificio su due livelli al quale si accede dalla scala interna all'appartamento sottostante. Questo si compone di un ampio locale soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere.

#### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Corte esterna comune ai sub 2,3,4 della particella 501

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

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

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

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

#### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.

**BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

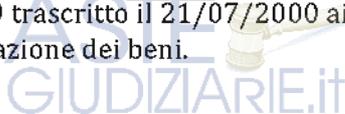
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

[REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale, con atto del 05/07/2000 rep. 27749 trascritto il 21/07/2000 ai nn.10810/8187 hanno mutato il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

L'immobile si trova all'interno dell'edificio censito alla particella 501 che insieme alla corte esterna confina a nord con la particella 517, ad est con la particella 461, a sud con le particelle 442, 238 e 239, e ad ovest con le particelle 251 e 250.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

L'immobile si trova all'interno dell'edificio censito alla particella 501 che insieme alla corte esterna confina a nord con la particella 517, ad est con la particella 461, a sud con le particelle 442, 238 e 239, e ad ovest con le particelle 251 e 250.



### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

La corte incide sulla particella 501 e confina a nord con la particella 517, ad est con la particella 461, a sud con le particelle 442, 238 e 239, e ad ovest con le particelle 251 e 250.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,00 mq</b>		



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,00 mq	141,00 mq	0,50	70,50 mq	3,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,50 mq</b>		

**BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte comune	1012,00 mq	1012,00 mq	1,00	1012,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1012,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1012,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 501 sub 2 categoria A/3, Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2015 protocollo n. AQ0107233 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13744.1/2015) COSTITUZIONE del 05/09/2014 protocollo n. AQ0172470 in atti dal 05/09/2014 COSTITUZIONE (n. 1434 .1/2014). Gli immobili sono stati edificati sulla p.lla 501 ente urbano di are 12.43, che comprende la p.lla 240 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n.160403.2/2014); dati derivanti da Tabella di variazione del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000); detta p.lla deriva dalla p.lla 240 giusta Tipo mappale del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000) dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n.25.1984 FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 6.2/1984)Impianto meccanografico del 16/07/1976;

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 501 sub 4 in corso di costruzione, Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 05/09/2014 protocollo n. AQ0172471 in atti dal 05/09/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (N. 1435.1/2014). Gli immobili sono stati edificati sulla p.lla 501 ente urbano di are 12.43, che comprende la p.lla 240 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n.160403.2/2014); dati derivanti da Tabella di variazione del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000); detta p.lla deriva dalla p.lla 240 giusta Tipo mappale del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000) dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n.25.1984 FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 6.2/1984)Impianto meccanografico del 16/07/1976;

**BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati del Comune di Ofena fg. 31 p.lla 501 sub 1 bene comune non censibile, dati derivanti da COSTITUZIONE del 05/09/2014 protocollo n.AQ01724 70 in atti dal 05/09/2014 COSTITUZIONE (n.1434 .1/2014). Gli immobili sono stati edificati sulla p.lla 501 ente urbano di are 12.43, che comprende la p.lla 240 giusta Tipo mappale del 14/08/2014 protocollo n. AQ0160403 in atti dal 14/08/2014 presentato il 13/08/2014 (n.160403.2/2014); dati derivanti da Tabella di variazione del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000); detta p.lla deriva dalla p.lla 240 giusta Tipo mappale del 05/06/2000 protocollo n. 506753 in atti dal 05/06/2000 (n. 1510.1/2000) dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n.25.1984 FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1991 (n. 6.2/1984)Impianto meccanografico del 16/07/1976;

**DATI CATASTALI****BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	501	2		A3	1	6 vani	134 mq	291,28	terra		

**Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 04/05/2018, è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	501	4		F3							

**Corrispondenza catastale**

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 04/05/2018, è stata riscontrato che l'immobile risulta quasi completamente ultimato.

**BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	501	1		E							

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che l'immobile risulta utilizzato, e in buono stato conservativo.



### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che l'immobile risulta parzialmente utilizzato, e in buono stato conservativo.

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che il bene risulta utilizzato, e in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

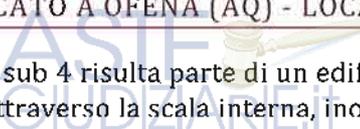
---

L'immobile censito alla particella 501 sub 2 risulta parte di un edificio più grande composto anche dai sub 3 e 4 ed è comunicante con essi attraverso un ingresso comune, inoltre la corte di pertinenza esterna il sub 1 risulta comune alle varie unità.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile censito alla particella 501 sub 4 risulta parte di un edificio più grande composto anche dai sub 2 e 3 ed è comunicante con essi attraverso la scala interna, inoltre la corte di pertinenza esterna il sub 1 risulta comune alle varie unità.



### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene censito alla particella 501 sub 1 risulta essere una corte esterna comune ai sub 2, 3, e 4.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.



### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene fa parte di un edificio realizzato in cemento armato, pareti in muratura di mattoni solaio in latero cemento e copertura a falde, al suo interno si trovano pavimenti e rivestimenti delle pareti in gress infissi in legno e gli impianti elettrico termico e idrico. L'area esterna di accesso è in parte pavimentata in cemento, ma il collegamento con la strada avviene attraverso un terreno non oggetto di esecuzione.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene fa parte di un edificio realizzato in cemento armato, pareti in muratura di mattoni solaio in latero cemento e copertura a falde, al suo interno si trovano pavimenti e rivestimenti delle pareti in gress infissi in legno e gli impianti elettrico termico e idrico. L'area esterna di accesso è in parte pavimentata in cemento, ma il collegamento con la strada avviene attraverso un terreno non oggetto di esecuzione.

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Area esterna parzialmente pavimentata in cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dai debitori [REDACTED] e [REDACTED] con la propria famiglia.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

L'immobile risulta occupato e parzialmente utilizzato dai debitori [REDACTED] e [REDACTED] con la propria famiglia.

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Il bene risulta occupato ed utilizzato dai debitori [REDACTED] e [REDACTED] con la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili p.lla 501 ( ex 240) è pervenuto: p. lla 240 a [REDACTED] e [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 05/07/1984 notaio Giovanni Fanti di L 1 Aquila rep. 123136 trascritto il 17/07/1984 ai nn. 10673/9018 da potere di [REDACTED];

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili p.lla 501 ( ex 240) è pervenuto: p. lla 240 a [REDACTED] e [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 05/07/1984 notaio Giovanni Fanti di L 1 Aquila rep. 123136 trascritto il 17/07/1984 ai nn. 10673/9018 da potere di Sidoni Achille [REDACTED];

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Per quanto riguarda il bene oggetto di pignoramento:

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili p.lla 501 ( ex 240) è pervenuto: p. lla 240 a [REDACTED] e [REDACTED] per acquisto fattone con atto del 05/07/1984 notaio Giovanni Fanti di L 1 Aquila rep. 123136 trascritto il 17/07/1984 ai nn. 10673/9018 da potere di [REDACTED];

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

## BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000  
Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450  
Quota: piena proprietà  
Importo: Lire 600.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004  
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004  
Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.264,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/2  
Importo: € 121.853,70  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016

Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541

Quota: piena proprietà

A favore di Banca [REDACTED]

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000

Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450

Quota: piena proprietà

Importo: Lire 600.000.000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED], [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004

Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004

Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553

Quota: 1/2

Importo: € 86.264,36

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015

Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015

Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123

Quota: 1/2

Importo: € 121.853,70

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016

Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541

Quota: piena proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 08/07/2000  
Reg. gen. 10187 - Reg. part. 1450  
Quota: piena proprietà  
Importo: Lire 600.000.000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **ipoteca legale** derivante da atto del 06/10/2004  
Iscritto a L'Aquila il 18/10/2004  
Reg. gen. 23888 - Reg. part. 5553  
Quota: 1/2  
Importo: € 86.264,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da atto del 22/07/2015  
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2015  
Reg. gen. 9896 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/2  
Importo: € 121.853,70  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a L'Aquila il 26/09/2016  
Reg. gen. 15661 - Reg. part. 12541  
Quota: piena proprietà  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

### BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE

---

Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia dell'immobile esecutato.

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia dell'immobile esecutato.

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

Tramite accesso agli atti prot. 1076 del 13/04/2018 richiesto dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Ofena, non si è riscontrata l'esistenza di titoli abilitativi che attestino la conformità edilizia dell'immobile esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

### **BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A OFENA (AQ) - LOCALITÀ MACERONE**

---

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La scelta di suddividere il compendio immobiliare in lotti distinti è stata dettata dal fatto che le unità immobiliari sono composte da edifici distinti e con destinazioni d'uso differenti, pertanto si è deciso di accorpate quelle con destinazioni compatibili tra loro. Inoltre la suddivisione in lotti separati rende più appetibili e più facilmente vendibili i beni.

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. Inoltre nella determinazione del valore dei beni si è tenuto conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica necessari, che hanno determinato una riduzione del valore complessivo dei beni.

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

### LOTTO A

---

- **Bene N° 1 - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone**  
Il bene è costituito da tre diversi immobili, il più grande costituito da una capannone prefabbricato formato da un unico ambiente adibito al ricovero degli animali, uno più piccolo realizzato in muratura comprende diversi ambienti e tettoie esterne, all'interno dei quali si trovano delle stalle più piccole una sala mungitura e alcuni locali per il deposito delle attrezzature, mentre il terzo è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 244, Sub. 2, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 219.300,00
- **Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone**  
Il bene è costituito da due diversi immobili, il più grande è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi e dei mezzi, il secondo realizzato in muratura di mattoni e copertura in legno fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte e alcuni locali tecnici, mentre all'esterno si trova una tettoia per il rimessaggio delle attrezzature. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 517, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.900,00

- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone

Il bene è costituito da due diversi immobili, il primo realizzato in parte in cemento armato, pareti in muratura di mattoni e copertura a falde e in parte in muratura portante, questo fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte un punto vendita dei prodotti caseari e alcuni locali tecnici e depositi, mentre all'esterno e interrato rispetto al livello del terreno si trova il secondo realizzato in muratura portante di mattoni di cemento e ospita due locali adibiti a cantine alle quali si accede attraverso una rampa esterna. Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 3, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 20.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Stalla Ofena (AQ) - Località Macerone	1096,50 mq	200,00 €/mq	€ 219.300,00	100,00	€ 219.300,00
Bene N° 2 - Caseificio Ofena (AQ) - Località Macerone	319,50 mq	200,00 €/mq	€ 63.900,00	100,00	€ 63.900,00
Bene N° 3 - Caseificio Ofena (AQ) - Località Macerone	101,60 mq	200,00 €/mq	€ 20.320,00	100,00	€ 20.320,00
Valore di stima:					€ 303.520,00

## LOTTO B

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone

Appartamento posto al piano terra di un edificio su due livelli, questo si compone di un ingresso al quale si accede attraverso la corte comune, un locale cucina e soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere. Inoltre nel locale di ingresso si trova un piccolo ripostiglio e la scala che conduce al piano superiore ove si trovano altri locali censiti al sub 4. Dalla cucina attraverso un altro ingresso si può accedere ai locali del caseificio censiti al sub 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 67.050,00

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone

Porzione di appartamento posto al piano primo di un edificio su due livelli al quale si accede dalla scala interna all'appartamento sottostante. Questo si compone di un ampio locale soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 31.725,00

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Corte esterna comune ai sub 2,3,4 della particella 501  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 1, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.144,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ofena (AQ) - Località Macerone	149,00 mq	450,00 €/mq	€ 67.050,00	100,00	€ 67.050,00
Bene N° 5 - Appartamento Ofena (AQ) - Località Macerone	70,50 mq	450,00 €/mq	€ 31.725,00	100,00	€ 31.725,00
Bene N° 6 - Corte o resede Ofena (AQ) - Località Macerone	1012,00 mq	12,00 €/mq	€ 12.144,00	100,00	€ 12.144,00
				Valore di stima:	€ 110.919,00

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 04/06/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mastrantonio Carlo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Ofena Foglio 31 pp 244 - 517 - 501
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura Lotto A
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Lotto B
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Lotto A
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Lotto B
- ✓ N° 6 Foto - Lotto A
- ✓ N° 7 Foto - Lotto B
- ✓ N° 8 Perizia in versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO A



- **Bene N° 1** - Stalla ubicata a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Il bene è costituito da tre diversi immobili, il più grande costituito da una capannone prefabbricato formato da un unico ambiente adibito al ricovero degli animali, uno più piccolo realizzato in muratura comprende diversi ambienti e tettoie esterne, all'interno dei quali si trovano delle stalle più piccole una sala mungitura e alcuni locali per il deposito delle attrezzature, mentre il terzo è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 244, Sub. 2, Categoria D10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Il bene è costituito da due diversi immobili, il più grande è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi e dei mezzi, il secondo realizzato in muratura di mattoni e copertura in legno fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte e alcuni locali tecnici, mentre all'esterno si trova una tettoia per il rimessaggio delle attrezzature. Gli immobili e la corte esclusiva che li circonda non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 517, Categoria D10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena
- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Il bene è costituito da due diversi immobili, il primo realizzato in parte in cemento armato, pareti in muratura di mattoni e copertura a falde e in parte in muratura portante, questo fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte un punto vendita dei prodotti caseari e alcuni locali tecnici e depositi, mentre all'esterno e interrato rispetto al livello del terreno si trova il secondo realizzato in muratura portante di mattoni di cemento e ospita due locali adibiti a cantine alle quali si accede attraverso una rampa esterna. Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 3, Categoria D10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena

**Prezzo base d'asta: € 303.520,00**

## LOTTO B

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Appartamento posto al piano terra di un edificio su due livelli, questo si compone di un ingresso al quale si accede attraverso la corte comune, un locale cucina e soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere. Inoltre nel locale di ingresso si trova un piccolo ripostiglio e la scala che conduce al piano superiore ove si trovano altri locali censiti al sub 4. Dalla cucina attraverso un altro ingresso si può accedere ai locali del caseificio censiti al sub 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena.
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Porzione di appartamento posto al piano primo di un edificio su due livelli al quale si accede dalla scala interna all'appartamento sottostante. Questo si compone di un ampio locale soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena.
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Ofena (AQ) - Località Macerone  
Corte esterna comune ai sub 2,3,4 della particella 501. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 1, Categoria E. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli immobili ricadono all'interno della tav. PG. 1.2 del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Ofena in Zona E2 agricola d'eccellenza delle NTA del Comune di Ofena.

**Prezzo base d'asta: € 110.919,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2016 DEL R.G.E.

**LOTTO A - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.520,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Stalla			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 244, Sub. 2, Categoria D10	<b>Superficie</b>	1096,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare l'edificio che ospita alcune delle stalle, la sala mungitura e le rimesse attrezzi è realizzato con una struttura in mattoni di cemento e coperture in legno e lamiera che risulta fatiscente, mentre la struttura in acciaio del fienile risulta quasi completamente ossidata.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da tre diversi immobili, il più grande costituito da una capannone prefabbricato formato da un unico ambiente adibito al ricovero degli animali, uno più piccolo realizzato in muratura comprende diversi ambienti e tettoie esterne, all'interno dei quali si trovano delle stalle più piccole una sala mungitura e alcuni locali per il deposito delle attrezzature, mentre il terzo è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori [REDACTED]		

Bene N° 2 - Caseificio			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Caseificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 517, Categoria D10	<b>Superficie</b>	319,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare l'edificio che ospita il rimessaggio del foraggio e dei mezzi, la struttura in acciaio risulta quasi completamente ossidata, mentre la parte di edificio che ospita la lavorazione del latte e i locali tecnici esternamente appare non ultimata.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da due diversi immobili, il più grande è costituito da una struttura in acciaio coperta per il rimessaggio dei foraggi e dei mezzi, il secondo realizzato in muratura di mattoni e copertura in legno fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte e alcuni locali tecnici, mentre all'esterno si trova una tettoia per il rimessaggio delle attrezzature.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori [REDACTED]		

Bene N° 3 - Caseificio			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Caseificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 3, Categoria D10	<b>Superficie</b>	101,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che gli immobili risultano utilizzati, ma in cattivo stato conservativo, in particolare la struttura che ospita i locali di deposito risulta fatiscente e non ultimata sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da due diversi immobili, il primo realizzato in parte in cemento armato, pareti in muratura di mattoni e copertura a falde e in parte in muratura portante, questo fa parte di un edificio più ampio, e comprende diversi ambienti all'interno dei quali si trovano un locale per la lavorazione del latte un punto vendita dei prodotti caseari e alcuni locali tecnici e depositi, mentre all'esterno e interrato rispetto al livello del terreno si trova il secondo realizzato in muratura portante di mattoni di cemento e ospita due locali adibiti a cantine alle quali si accede attraverso una rampa esterna. Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada ma ci si accede attraverso i terreni confinanti della stessa azienda agricola.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Gli immobili risultano occupati ed utilizzati dai debitori che vi svolgono la propria attività di produzione e trasformazione di prodotti caseari.		

## LOTTO B - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.919,00

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	149,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che l'immobile risulta utilizzato, e in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano terra di un edificio su due livelli, questo si compone di un ingresso al quale si accede attraverso la corte comune, un locale cucina e soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere. Inoltre nel locale di ingresso si trova un piccolo ripostiglio e la scala che conduce al piano superiore ove si trovano altri locali censiti al sub 4. Dalla cucina attraverso un altro ingresso si può accedere ai locali del caseificio censiti al sub 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato ed utilizzato dai debitori [redacted] e [redacted] con la propria famiglia.		

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 4, Categoria F3	<b>Superficie</b>	70,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che l'immobile risulta parzialmente utilizzato, e in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di appartamento posto al piano primo di un edificio su due livelli al quale si accede dalla scala interna all'appartamento sottostante. Questo si compone di un ampio locale soggiorno e attraverso un corridoio si può accedere al bagno e alle tre camere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato e parzialmente utilizzato dai debitori [redacted] e [redacted] con la propria famiglia.		

Bene N° 6 - Corte o resede			
<b>Ubicazione:</b>	Ofena (AQ) - Località Macerone		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 501, Sub. 1, Categoria E	<b>Superficie</b>	1012,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In seguito al sopralluogo del 04/05/2018, ho potuto riscontrare che il bene risulta utilizzato, e in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Corte esterna comune ai sub 2,3,4 della particella 501		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato ed utilizzato dai debitori [redacted] e [redacted] con la propria famiglia.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it