

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2024 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



Lotto 3	18
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 4	23
Descrizione	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	23
Titolarità	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	24
Confini	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	24
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	24
Consistenza	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	24
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	25
Cronistoria Dati Catastali	25



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	25
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	26
Dati Catastali.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	26
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	29
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	32
Lotto 5	33
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33



Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	43
Lotto 4	43
Lotto 5	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 09/2024 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30 792,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35 640,00	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 50 846,50	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 137 732,30	46
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 400.000,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1	48
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1	48
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2	49
Bene N° 5 - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1.....	49





In data 28/06/2025, il sottoscritto Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 42°12'14"N - 13°30'45" E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 42°12'14"N - 13°30'45" E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1 (Coord. Geografiche: 42°12'28"N - 13°31'05" E)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Fg 25 part 742 sub 4 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo. Posto al piano seminterrato è costituito da un unico locale con un ampio portone di accesso.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

Confina su ogni lato con il sub 12 BCNC dal quale si accede.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	61,02 mq	76,98 mq	1	76,98 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,98 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				76,98 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2001 al 03/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Rendita E. 282 900 Piano S1
Dal 03/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Rendita € 146,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Superficie catastale 79 mq Rendita € 146,11 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	742	4		C2	1	69 mq	79 mq	146,11 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso del locale.

PARTI COMUNI

La particella 742 del foglio 25 del Comune di Rocca di Mezzo è composto da 6 subalterni. Il sub 12 risulta essere BCNC ai sub 4,5 e 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile è realizzata a blocchi di cemento intonacati e tinteggiati. Fondazioni non rilevabili.

Composta da due piani fuori terra. Al piano seminterrato sono situati due magazzini e al piano terra un locale adibito ad officina meccanica ed un locale con destinazione d'uso magazzino.



L'unità immobiliare risulta occupata da oggetti di proprietà dell'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone	29/04/1997	6774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	30/04/1997	6112	4870
		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 risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'atto del 1997, lo stesso riguarda l'unità negoziale di sui ai sub 2 e 3, i quali, una volta soppressi, hanno dato origine ai sub 4, 5, 7 e 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821
Importo: € 185.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO

Capitale: € 159.638,06
Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA
Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2 particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA "E" - RURALE.

(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'area interessata su cui insiste l'immobile risulta vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 490/39. Nelle richieste di titoli edilizi il tecnico incaricato dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili. Insiste inoltre il vincolo ambientale L. 431 del 08/08/1985 norma della Legge Regionale n. 47 del 03/07/1996.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 10/12/1980 e legittimato a seguito di domanda di CONDONO EDILIZIO presentata presso il Comune di Rocca di Mezzo in data 14/07/1986 a seguito della quale è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n. 1097/85.

In data 17/02/2005 con prot. 1257 è stata depositata una DIA per "l'esecuzione di opere interne e frazionamento di unità immobiliari esistenti con mutamento di destinazione d'uso di due delle nuove unità immobiliari, da magazzino per materiali edili ad officina meccanica". In data 16/09/2008 Il Comune di Rocca di Mezzo invia una comunicazione alla proprietà in cui si lamenta la mancata richiesta di agibilità. Dalla documentazione presente nell'archivio del Comune tale comunicazione non sembra avere avuto seguito.

In data 16/03/2007 con prot. 2108 è stata depositata una DIA per "Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione: Recinzione terreno, ballatoio in c.a., scala in acciaio esterna, tettoia e pensilina in legno, nuove aperture e rifacimento intonaco esterno". Per tale intervento è stata inoltrata richiesta per nulla osta paesaggistico, rilasciato il 05/06/2007 con prot. 4216.

In data 31/10/2011 con prot. 9194 è stata depositata DIA in sanatoria per Pensilina nell'accesso della proprietà

realizzata in assenza di titolo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

Fg 25 part 742 sub 5 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina su ogni lato con il sub 12 BCNC dal quale si accede.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	73,58 mq	89,10 mq	1	89,10 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				89,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				89,10 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2001 al 03/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Rendita £. 282 900 Piano S1
Dal 03/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Rendita € 146,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 69 Superficie catastale 79 mq Rendita € 146,11 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	742	5		C2	1	69	79 mq	146,11 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione compatibile con la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

La particella 742 del foglio 25 del Comune di Rocca di Mezzo è composto da 6 subalterni. Il sub 12 risulta essere BCNC ai sub 4,5 e 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile è realizzata a blocchi di cemento intonacati e tinteggiati. Fondazioni non rilevabili.

Composta da due piani fuori terra. Al piano seminterrato sono situati due magazzini e al piano terra un locale adibito ad officina meccanica ed un locale con destinazione d'uso magazzino.

Il locale risulta occupato da vari oggetti di proprietà dell' esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone	29/04/1997	6774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	30/04/1997	6112	4870
		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 risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'atto, lo stesso riguarda l'unità negoziale di sui ai sub 2 e 3, i quali, una volta soppressi, hanno dato origine ai sub 4, 5, 7, 8 ed altri.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821
Importo: € 185.000,00
A favore di INTESA SAN PAOLO

Capitale: € 159.638,06
Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018
N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA "E" - RURALE.

(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'area interessata su cui insiste l'immobile risulta vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 490/39. Nelle richieste di titoli edilizi il tecnico incaricato dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili. Insiste inoltre il vincolo ambientale L. 431 del 08/08/1985 norma della Legge Regionale n. 47 del 03/07/1996.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 10/12/1980 e legittimato a seguito di domanda di CONDONO EDILIZIO presentata presso il Comune di Rocca di Mezzo in data 14/07/1986 a seguito della quale è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n. 1097/85.

In data 17/02/2005 con prot. 1257 è stata depositata una DIA per "l'esecuzione di opere interne e frazionamento di unità immobiliari esistenti con mutamento di destinazione d'uso di due delle nuove unità immobiliari, da magazzino per materiali edili ad officina meccanica". In data 16/09/2008 Il Comune di Rocca di Mezzo invia una comunicazione alla proprietà in cui si lamenta la mancata richiesta di agibilità. Dalla documentazione presente nell'archivio del Comune tale comunicazione non sembra avere avuto seguito.

In data 16/03/2007 con prot. 2108 è stata depositata una DIA per "Opere di ordinaria e straordinaria

manutenzione: Recinzione terreno, ballatoio in c.a., scala in acciaio esterna, tettoia e pensilina in legno, nuove aperture e rifacimento intonaco esterno". Per tale intervento è stata inoltrata richiesta per nulla osta paesaggistico, rilasciato il 05/06/2007 con prot. 4216.

In data 31/10/2011 con prot. 9194 è stata depositata DIA in sanatoria per Pensilina nell'accesso della proprietà realizzata in assenza di titolo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1

DESCRIZIONE

Fg 25 part 742 sub 8 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo. L'unità immobiliare è stata modificata internamente ed adibita ad abitazione in assenza di titolo edilizio legittimante.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-est con corte sub 1, a sud est con corte sub 1, nord ovest con magazzino sub 7, sud ovest con corte sub 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	84,75 mq	102,17 mq	1	102,17 mq	3,00 m	TERRA
Ripostiglio	2,71 mq	4,23 mq	1	4,23 mq	3,00 m	TERRA
WC	2,71 mq	4,23 mq	1	4,23 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				110,63 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				110,63 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella della consistenza si sono riportate le superfici reali rilevate ma senza la suddivisione interna realizzata senza titolo edilizio. L'unità immobiliare censita in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) è stata ristrutturata senza titolo e attuando di fatto un cambio di destinazione d'uso, suddividendo gli spazi e realizzando un soggiorno con angolo cottura e camino, tre camere da letto e due bagni con finiture ed impianti tipici dei locali residenziali.

La stima verrà effettuata in virtù della destinazione d'uso legittima in quanto non risulta alcun cambio di destinazione d'uso legittimo, ma tenendo conto del grado di finiture.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2001 al 03/05/2002		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 93 Rendita £. 381 300 Piano T
Dal 03/05/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 93 Rendita € 196,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 742, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 93 Superficie catastale 103 mq Rendita € 196,92 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	742	8		C2	1	93 mq	103 mq	196,92 €	T	

PRECISAZIONI

Il sub 8, catastalmente censito come magazzino, risulta essere stato modificato nella sua disposizione interna ed utilizzato come residenziale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è buono. L'unità immobiliare è dotata di finiture ed impianti non certificati.

PARTI COMUNI

La particella 742 del foglio 25 del Comune di Rocca di Mezzo è composto da 6 subalterni. Il sub 12 risulta essere BCNC ai sub 4,5 e 8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile è realizzata a blocchi di cemento intonacati e tinteggiati. Fondazioni non rilevabili.

Composta da due piani fuori terra. Al piano seminterrato sono situati due magazzini e al piano terra un locale adibito ad officina meccanica ed un locale, la cui suddivisione interna non risulta dalla planimetria catastale, con destinazione d'uso magazzino ma di fatto adibita a residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone	29/04/1997	6774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblica Immobiliare - L'Aquila	30/04/1997	6112	4870
		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 risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda l'atto, lo stesso riguarda l'unità negoziale di cui ai sub 2 e 3, i quali, una volta soppressi, hanno dato origine ai sub 4, 5, 7, 8 ed altri.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2 particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA "E" - RURALE.

(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'area interessata su cui insiste l'immobile risulta vincolata ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 490/39. Nelle richieste di titoli edilizi il tecnico incaricato dichiara che le opere non alterano lo stato dei luoghi e/o l'esteriore aspetto degli immobili. Insiste inoltre il vincolo ambientale L. 431 del 08/08/1985 norma della Legge Regionale n. 47 del 03/07/1996.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 10/12/1980 e legittimato a seguito di domanda di CONDONO EDILIZIO presentata presso il Comune di Rocca di Mezzo in data 14/07/1986 a seguito della quale è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n. 1097/85.

In data 17/02/2005 con prot. 1257 è stata depositata una DIA per "l'esecuzione di opere interne e frazionamento di unità immobiliari esistenti con mutamento di destinazione d'uso di due delle nuove unità immobiliari, da magazzino per materiali edili ad officina meccanica". In data 16/09/2008 Il Comune di Rocca di Mezzo invia una comunicazione alla proprietà in cui si lamenta la mancata richiesta di agibilità. Dalla documentazione presente nell' archivio del Comune tale comunicazione non sembra avere avuto seguito.

In data 16/03/2007 con prot. 2108 è stata depositata una DIA per "Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione: Recinzione terreno, ballatoio in c.a., scala in acciaio esterna, tettoia e pensilina in legno, nuove aperture e rifacimento intonaco esterno". Per tale intervento è stata inoltrata richiesta per nulla osta paesaggistico, rilasciato il 05/06/2007 con prot. 4216.

In data 31/10/2011 con prot. 9194 è stata depositata DIA in sanatoria per Pensilina nell'accesso della proprietà realizzata in assenza di titolo edilizio.

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.

L'unità immobiliare in questione risulta legittimata con destinazione d'uso C/2 - LOCALI DI DEPOSITO/MAGAZZINO.

Dalla planimetria catastale l'unità immobiliare risulta essere composta da un unico grande locale e due piccoli locali di servizio. Di fatto a seguito di sopralluogo si è rilevata una suddivisione interna non autorizzata da alcun titolo che ha portato la stessa ad essere composta da un ampio soggiorno con camino e angolo cottura, tre camere e due bagni.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di termico, elettrico ed idrico-sanitario non certificati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Fg 26 part 815 sub 3 - Trattasi di unità immobiliare residenziale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Fg 26 part 815 sub 2 - Trattasi di autorimessa censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

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

-

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

-

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

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

-

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

-

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Il bene confina a Nord e ad Ovest con il sub 1 e a sud e ad est con il sub 2

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Il bene confina a nord con il sub 1 e ad ovest con il sub 3

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,78 mq	11,11 mq	0,20	2,22 mq	2,25 m	S1
LOCALE 1	22,04 mq	25,93 mq	0,50	12,96 mq	2,25 m	S1
VANO SCALA	5,65 mq	6,60 mq	1	6,60 mq	0,00 m	1-2
SOGGIORNO A/C	30,76 mq	34,83 mq	1	34,83 mq	2,60 m	PRIMO
Balcone 2	2,48 mq	2,48 mq	0,25	0,62 mq	0,00 m	PRIMO
Disimpegno	3,82 mq	4,26 mq	1	4,26 mq	2,60 m	PRIMO
Camera 1	9,88 mq	12,21 mq	1	12,21 mq	2,60 m	PRIMO
Bagno 1	3,99 mq	4,83 mq	1	4,83 mq	2,60 m	PRIMO
Balcone 1	5,23 mq	5,23 mq	0,25	1,31 mq	0,00 m	PRIMO
Disimpegno	11,19 mq	13,13 mq	0,33	4,33 mq	2,00 m	SECONDO
WC	4,68 mq	5,49 mq	1	5,49 mq	2,11 m	SECONDO
soffitta 1	11,19 mq	13,71 mq	0,33	4,52 mq	1,54 m	SECONDO
soffitta 2	10,61 mq	12,21 mq	0,33	4,03 mq	2,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				98,21 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				98,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	24,05 mq	24,05 mq	0,30	7,21 mq	0,00 m	S1
Autorimessa	56,53 mq	61,52 mq	1	61,52 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,73 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				68,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1996 al 15/04/1997		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita £. 1.045.000 Piano S1-1-2
Dal 15/04/1997 al 21/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita £. 1.045.000 Piano S1-1-2
Dal 21/12/2004 al 23/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 539,70 Piano S1-1-2
Dal 23/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 539,70 Piano S1-1-2
Dal 09/11/2015 al 10/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 108 - Totale escluse aree scoperte 106 mq Rendita € 539,70 Piano S1-1-2

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1996 al 21/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 Rendita £. 347.800 Piano S1
Dal 21/12/2004 al 04/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 Rendita € 179,62 Piano S1
Dal 04/05/2005 al 23/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 Rendita € 179,62 Piano S1
Dal 23/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 Rendita € 179,62 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 74 Superficie catastale 74 mq Rendita € 179,62 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	815	3		A2	2	5,5 vani	Totale 108 mq Totale escluse aree scoperte 106 mq	539,7 €	S1-1-2	

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	815	2		C6	7	74 mq	74 mq	179,62 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione con buone finiture, basculanti elettriche, infissi in legno con vetrocamera, e riscaldamento autonomo con radiatori.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

In base a quanto emerso dalla documentazione catastale il fabbricato risulta suddiviso in 4 subalterni di cui il sub 1 risulta Bene Comune non censibile

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

La particella di cui al Fg 26 n 815 è costituita da 4 subalterni di cui il sub 1 risulta essere bene comune non censibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

L'immobile risulta occupato dalla madre del debitore

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla madre dell'esecutata



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Faraone	15/04/1997	6746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblica Immobiliare - L'Aquila	16/04/1997	5303	4229
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1988		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Galeota	12/10/1988	24517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblica Immobiliare - L'Aquila	10/11/1988	17091	13882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/05/2005		ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA	



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Benedetti	04/05/2005	66462	11676
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	31/05/2005	14033	8829
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora; 2) intera



proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

ZONA "E" - RURALE.
(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

ZONA "E" - RURALE.
(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

In data 02/07/2025 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti all'UTC di Rocca di Mezzo. In merito al presente immobile non è stato reperita alcun titolo edilizio.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

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

In data 02/07/2025 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti all'UTC di Rocca di Mezzo. In merito al presente immobile non è stato reperita alcun titolo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T

DESCRIZIONE

Fg 26 part 815 sub 4 - Trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

Il bene confina a Nord Ovest con il sub 1 BCNC

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lavanderia	27,11 mq	30,83 mq	1	30,83 mq	2,60 m	TERRA
LOCALE 1	21,16 mq	23,93 mq	1	23,93 mq	2,60 m	TERRA
WC	2,15 mq	3,04 mq	1	3,04 mq	2,60 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				57,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				57,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1996 al 21/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Rendita £. 2.352.200 Piano T
Dal 21/12/2004 al 04/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 1.214,81 Piano T
Dal 04/05/2005 al 23/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 1.214,81 Piano T
Dal 23/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Rendita € 1.214,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 815, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 38 Superficie catastale Totale 42 mq Rendita € 1.214,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	815	4		C1	2	38	Totale 42 mq	1 214,81 €	T	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso del locale. Dotato di impianto elettrico e finiture, non presenta impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

In base a quanto emerso dalla documentazione catastale il fabbricato risulta suddiviso in 4 subalterni di cui il sub 1 risulta Bene Comune non censibile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1988 al 04/05/2005		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Galeota	12/10/1988	24517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblica Immobiliare - L'Aquila	10/11/1988	17091	13882
Dal 04/05/2005 al 10/07/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Benedetti	04/05/2005	66462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblica Immobiliare - L'Aquila	31/05/2005	14033	8829

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 09/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 19/04/2024

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 6707

A favore di Yoda Spv Srl

Contro

Note: Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2 di proprietà della signora; 2) intera proprietà delle unità immobiliare in Rocca Di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA "E" - RURALE.

(Modificata dalla G.R.A.)

L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 02/07/2025 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti all'UTC di Rocca di Mezzo. In merito al presente immobile non è stato reperita alcun titolo edilizio.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1
Fg 25 part 742 sub 4 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.792,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1	76,98 mq	400,00 €/mq	€ 30.792,00	100,00%	€ 30.792,00
				Valore di stima:	€ 30.792,00

Valore di stima: € 30.792,00

Valore finale di stima: € 30.792,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1
Fg 25 part 742 sub 5 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1	89,10 mq	400,00 €/mq	€ 35.640,00	100,00%	€ 35.640,00
				Valore di stima:	€ 35.640,00

Valore di stima: € 35.640,00

Valore finale di stima: € 35.640,00

- Bene N° 3 -** Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1
 Fg 25 part 742 sub 8 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo. L'unità immobiliare è stata modificata internamente ed adibita ad abitazione in assenza di titolo edilizio legittimante.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 8, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 60.846,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1	110,63 mq	550,00 €/mq	€ 60.846,50	100,00%	€ 60.846,50
				Valore di stima:	€ 60.846,50

Valore di stima: € 60.846,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 50.846,50



- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2
 Fg 26 part 815 sub 3 - Trattasi di unità immobiliare residenziale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 127.673,00
- Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1
 Fg 26 part 815 sub 2 - Trattasi di autorimessa censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 34.365,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1- 2	98,21 mq	1.300,00 €/mq	€ 127.673,00	100,00%	€ 127.673,00
Bene N° 5 - Garage Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1	68,73 mq	500,00 €/mq	€ 34.365,00	100,00%	€ 34.365,00
Valore di stima:					€ 162.038,00

Valore di stima: € 162.038,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 137 732,30



- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T
 Fg 26 part 815 sub 4 - Trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 4, Categoria C1 (locali commerciali)
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 57.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T	57,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 57.800,00	100,00%	€ 57.800,00
Valore di stima:					€ 57.800,00

Valore di stima: € 57.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 49 130,00

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 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Tacchin Alessandra

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 26/08/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE PART 742 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE PART 815 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE PART 742 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE PART 815 (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - PART 742
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - PART 815
- ✓ N° 8 Documentazione fotografica



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1
Fg 25 part 742 sub 4 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

Prezzo base d'asta: € 30 792,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1
Fg 25 part 742 sub 5 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

Prezzo base d'asta: €35 640,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1
Fg 25 part 742 sub 8 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo. L'unità immobiliare è stata modificata internamente ed adibita ad abitazione in assenza di titolo edilizio legittimante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L'edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

Prezzo base d'asta: €50 846,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2
Fg 26 part 815 sub 3 - Trattasi di unità immobiliare residenziale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 3, Categoria A2



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

Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L' edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1

Fg 26 part 815 sub 2 - Trattasi di autorimessa censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L' edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

Prezzo base d'asta: € 137 732,30

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T

Fg 26 part 815 sub 4 - Trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 4, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: ZONA "E" - RURALE. (Modificata dalla G.R.A.) L' edificazione è soggetta al rispetto delle norme di cui alla L.R. n°79 del 16/9/1982; per gli edifici esistenti all'atto dell'adezione del presente strumento urbanistico è consentito costruire locali accessori e servizi nella misura del 5% del volume esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mc.

Prezzo base d'asta: €49 130,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 09/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30 792,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	76,98 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso del locale.		
Descrizione:	Fg 25 part 742 sub 4 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35 640,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	89,10 mq
Stato conservativo:	Stato di conservazione compatibile con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Fg 25 part 742 sub 5 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il locale risulta occupato da vari oggetti di proprietà della Sig.ra ISIDORI PARTIZIA eseguita.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50 846,50

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - Via delle Cese, interno 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 742, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	110,63 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è buono. L'ui è dotata di finiture ed impianti.		
Descrizione:	Fg 25 part 742 sub 8 - Trattasi di magazzino censito al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo. L'unità immobiliare è stata modificata internamente ed adibita ad abitazione in assenza di titolo edilizio legittimante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ISIDORI PATRIZIA in qualità di eseguita.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137 732,30

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	98,21 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione con buone finiture, basculanti elettriche, infissi in legno con vetrocamera, e riscaldamento autonomo con radiatori.		
Descrizione:	Fg 26 part 815 sub 3 - Trattasi di unità immobiliare residenziale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla madre del debitore		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	68,73 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Fg 26 part 815 sub 2 - Trattasi di autorimessa censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla madre dell'esecutata

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: €49.130,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Rocca di Mezzo (AQ) - SS 5 bis, 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 815, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	57,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta compatibile con la destinazione d'uso del locale. Dotato di impianto elettrico e finiture, non presenta impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Fg 26 part 815 sub 4 - Trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale censita al NCEU del Comune di Rocca di Mezzo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - VIA DELLE CESE, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - VIA DELLE CESE, INTERNO 2, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - VIA DELLE CESE, INTERNO 5, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A ROCCA DI MEZZO (AQ) - SS 5 BIS, 9, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a L'AQUILA il 06/06/2018

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 821

Importo: € 185.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO

Contro

Capitale: € 159.638,06

Rogante: TRIBUNALE DI L'AQUILA

Data: 16/05/2018

N° repertorio: 1095

Note: Ipoteca su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 742 sub. 4 natura C2, particella 742 sub. 5 natura C2, particella 742 sub. 7 natura C2, particella 742 sub. 8 natura C2, di proprietà della signora ; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Rocca di Mezzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 815 sub. 2 natura C6, particella 815 sub. 3 natura A2, particella 815 sub. 4 natura Cl, di proprietà della signora

