

# TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



1 di  
Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3177b99975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8c4339767be9cd979df01005cd97a









Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>[REDACTED]</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA , 7, piano T .....	42
<b>[REDACTED]</b> - <b>[REDACTED]</b> 1.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T .....	42



Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b99975a4e170370576712a8ec8c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005d97a



## INCARICO

All'udienza del 13/04/2021, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email diloreto.renato@tiscali.it, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA, 7, piano T
- [REDACTED]
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VICO DELLA TORRETTA 7, PIANO T**

Trattasi di un immobile adibito a locale commerciale di proprietà di [REDACTED] con ingresso da vico della Torretta.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Trattasi di una porzione di una villa, di più ampia consistenza, adibita a civile abitazione, posta al piano terra dell'edificio, di proprietà di [REDACTED]

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

Filato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI F... MA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a470370576712a8ec8c8  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cfd43339767be9cd979df01005d97a



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Garage ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani

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

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA , 7, piano T

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui 567 c.p.c. risulta completa

**TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina a nord con via Porta Nuova, a sud con vico della Torretta a est con p.lla 69.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

Firmato Da: VERNANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3177b993975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005d97a



	Netta	Lorda		Convenzionale		
negozio	27,23 mq	37,84 mq	1,00	37,84 mq	2,80 m	T
retronegozio	10,91 mq	14,72 mq	1,00	14,72 mq	2,80 m	T
bagno	3,49 mq	6,42 mq	1,00	6,42 mq	2,80 m	T
ripostiglio	0,91 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	2,80 m	T
balcone	2,26 mq	2,36 mq	0,25	0,59 mq	0,00 m	T
pianerottolo	4,43 mq	4,43 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2002 al 09/05/2002	##■■■■■■■■■■##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 20, Part. 70, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 145,64 Piano t
Dal 09/05/2002 al 23/07/2002	##■■■■■■■■■■##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 20, Part. 70, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 145,64
Dal 23/07/2002 al 30/09/2011	##■■■■■■■■■■##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 20, Part. 70, Sub. 3 Categoria C1 Cl.U, Cons. 44 mq Rendita € 552,20 Piano T
Dal 30/09/2011 al 29/12/2015	##■■■■■■■■■■##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 20, Part. 70, Sub. 3 Categoria C1 Cl.U, Cons. 44 mq Superficie catastale 60 mq Rendita € 552,20 Piano T
Dal 29/12/2015 al 29/06/2021	##■■■■■■■■■■##	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 20, Part. 70, Sub. 3 Categoria C1 Cl.U, Cons. 44 mq

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975ad4e170370576712a8ec8c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005c97a

8 di



		Superficie catastale 53 mq Rendita € 552,20 Piano T
--	--	---



Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	70	3		C1	U	44 mq		552,2 €	T	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la planimetria dell'unità immobiliare depositata in catasto e lo stato dei luoghi accertato nel sopralluogo eseguito in data 20/07/2021, è stato riscontrato la non corrispondenza tra le due situazioni. La difformità consiste nella realizzazione di una tramezzatura che separa il negozio dalla parte retrostante.

### PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'intestataria catastale ed utilizzato come civile abitazione

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'intestataria catastale ed utilizzato come civile abitazione

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale. E' presente una scala interna, ad un'unica rampa che collega l'immobile pignorato con l'unità immobiliare sottostante, adibita a civile abitazione, di proprietà della stessa esecutata.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si trova al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza, di piani due, con accesso da Vico della Torretta. L'unità immobiliare sottostante invece ha accesso da via Porta Nuova. Il fabbricato, ristrutturato nel 2002, presenta la struttura portante in muratura di pietrame listata con mattoni. Il solaio di calpestio è del tipo a volta mentre la copertura, a doppia pendenza, è in legno costituita da travi con tavolato e sovrastante manto di guaina e tegole del tipo portoghese.

L'altezza massima interna è di 3.85 m. mentre quella minima è di 2.80 m.

L'immobile è composto da due vani, bagno e un piccolo ripostiglio ove è posto un lavello. Attualmente è arredata ed utilizzata dalla proprietaria come abitazione.

È presente una scala che collega l'unità immobiliare pignorata a quella sottostante, in N.C.U. al F. 20 p.la 70 sub 4, categoria A3, di proprietà di [REDACTED]

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica del formato cm. 40x40, gli infissi esterni, costituiti da una vetrina fissa, un portoncino di ingresso vetrato e una porta finestra del terrazzino, sono in metallo, mentre gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti idrico, elettrico e termico di cui è dotato l'immobile pignorato sono in comune con l'unità immobiliare sottostante.

Le condizioni generali del fabbricato sono buone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20 luglio 2021, al fine di prendere visione della consistenza ed eseguire il rilievo metrico e fotografico, esso risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] ella.

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 20 luglio 2021, al fine di prendere visione della consistenza ed eseguire il rilievo metrico e fotografico, esso risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] ella.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1978 al 09/05/2002	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spada Antonio	07/03/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Sulmona	02/09/1978	917	10

10 di

Firmato Da: VENANZIANI TONELLA Emesso Da: ARUBAPEG PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 277b93975e4e1703705b712a8ec8c9  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. - NG CA-3 Serial#: 2a8cf43339767be9cd979df01005497a



Dal 09/05/2002 al 25/08/2021	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Mattia Valente	09/05/2002	10043	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate di L'Aquila	14/05/2002	7473	5663
	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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021  
Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]

In data 15/05/2006 è stato costituito un Fondo Patrimoniale rogato dal Notaio #Mattia Valente, Repertorio 1836. Detto atto è stato trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 12/09/2006 ai NN. 22307/13555 formalità in favore e contro i sig.ri:

- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente agli immobili riportati in N.C.U al F. 27 con la p.lla 6 sub 3, p.lla 6 sub 4 e p.lla 6 sub 5
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 dell'unità immobiliare riportata al catasto al f. 27 p.lla 70 sub 3.







[REDACTED]

TITOLARITÀ



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CONFINI

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



FIRMATO Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA Q...IFICATA Serial#: 3f77b9397...e170...5767...6c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8c43339767be9cd979df01005c97a



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975e4e170370576712a8ec6c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005d97a



[REDACTED]

[REDACTED]



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



**Corrispondenza catastale**

[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da: VENANZ ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b939754e170370572a8ec8c9  
Firmato Da: DI LLORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005d97a

**PATTI**

[REDACTED]



**STATO CONSERVATIVO**

[REDACTED]

**PARTI COMUNI**

[REDACTED]



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

[REDACTED]



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
[REDACTED]	[REDACTED]	Costituzione

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICAT... Serial#: 2e8cf43339767be9cd979dff01005d97a

[REDACTED]	[REDACTED]	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Da [REDACTED]	[REDACTED]	Nuova costruzione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
[REDACTED]	[REDACTED]	Sentenza (atto dell'Autorità Giudiziaria)					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale L'Aquila		10/07/2013	6743		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Agenzia delle entrate dell'Aquila		13/10/2017	154212	12237	
Registrazione							
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b98975afe170370576712abec8c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG - CA - 3 Serial#: 2e8cf433397b7be9cd979d61095497a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

In data 15/05/2006 è stato costituito un Fondo Patrimoniale rogato dal Notaio #Mattia Valente, Repertorio 18363. Detto atto è stato trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 12/09/2006 ai NN. 22307/13555 di formalità in favore e contro i sig.ri:

- [REDACTED] ( Aq) [REDACTED] di proprietà relativamente agli immobili riportati in N.C.U al F. 27 con la p.lla 6 sub 3, p.lla 6 sub 4 e p.lla 6 sub 5
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 dell'unità immobiliare riportata in catasto al f. 27 p.lla 70 sub 3.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nella Zona "B2 - Aree a destinazione mista di tipo urbano" del vigente P.R.G.

Le N.T.A. all'art. 30.8 espongono i criteri e parametri che devono essere assunti per l'edificazione in tale area. particolare, negli interventi edificatori consentiti si dovranno rispettare, di norma, i seguenti indici ed i parametri:

- lotto minimo 500 mq.
- Altezza max fuori terra = m. 9,50;
- Uf = 0,40 mq./mq. (40% residenza, 20% accessori, 40% per gli altri usi consentiti);
- Rc max = 0,50;
- Distacchi minimi dai confini interni del lotto = m. 5,00;
- Distacchi minimi tra pareti con finestre su spazi interni = m. 10,00;
- Possibilità di distacchi dalle strade inferiori a m. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti nell'ambito dell'isolato di appartenenza;
- Parcheggi minimo 1mq./3mq. di Se nel caso di edificazione residenziale ed artigianale e di 1 mq./2 mq. di Se in tutti gli altri casi;
- Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione messa a disposizione dalla ditta esecutata [REDACTED] e da verifiche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Ortucchio è emerso che per l'intero fabbricato, riportato in catasto al foglio 27 con

p.lla 6 è stata rilasciata la concessione edilizia in data 04/06/1988 protocollo n. 626. In data 05/06/1998 con prot. 2227 il sindaco del comune di Ortucchio rilasciava l'Autorizzazione di Agibilità per il fabbricato di tipo civile riportato in catasto al foglio 27 con le p.lle 6 sub 3 con destinazione d'uso abitazione, sub 4 con destinazione d'uso garage e infine sub 5 con destinazione d'uso abitazione.

La costruzione dell'intero fabbricato fu autorizzata dal Servizio del Genio Civile ai sensi dell'art. 18 L.64/74 in data 18/05/1988 procollo 1923.

L'attestato del deposito del progetto, ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/71 fu rilasciato dagli uffici del Genio civile con prot. 2901 del 03/06/1988.

Il direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 6 L. 1086/74, depositò la relazione a strutture ultimate in data 24/09/1990 prot. 6143. In data 06/11/1990, ai sensi dell'art. 7 della L.1086/74, fu depositato il collaudo delle strutture con prot. 6730. Infine, il Genio Civile rilasciò, ai sensi dell'art. 28 della L.64/74, in data 03/01/1991 prot. 7283 il certificato di rispondenza del fabbricato stesso alle norme per l'edilizia antisismica vigente.

E' stata depositata in comune la realazione energetica di cui alla L.373/76

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Da un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e confrontando con quanto previsto nel progetto approvato emergono le seguenti differenze:

- nel progetto approvato era previsto un bagno con antibagno ubicato in adiacenza della cucina e con accesso diretto dalla stessa, mentre è stato realizzato solamente un piccolo vano adibito a dispensa;
- diversa disposizione delle tramezzature nella parte terminale del disimpegno notte.

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi non sono emerse differenze.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate comporta la necessità di redigere una pratica edilizia a sanatoria.

Gli oneri da sostenere per tale regolarizzazione possono essere così stimati:

- costo della pratica edilizia in dsanatoria: €. 1.500,00
- oblazioni e diritti di segreteria: " 1.200,00

Il totale degli oneri ammonta ad €. 2.700,00

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il lo  
CO  
BE  
Si a  
Si a  
Si a  
TI  
BE  
nor  
L'ir  
Reg  
In c  
Det  
for  
- Ia  
rela  
- M

Fidato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial# 537785975a4e170370576712a8ec8c9

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

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

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

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

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

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 15/05/2006 è stato costituito un Fondo Patrimoniale rogato dal Notaio #Mattia Valente, Repertorio 1836. Detto atto è stato trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 12/09/2006 ai NN. 22307/13555 formalità in favore e contro i sig.ri:

- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente agli immobili riportati in N.C.U al F. 27 con la p.lla 6 sub 3, p.lla 6 sub 4 e p.lla 6 sub 5
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 dell'unità immobiliare riportata



Firmato Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 377b999b75a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cd43339767be9cd979df01005d97a  
Firmato Da: VENEZIANI RENATO Serial#: 2e8cd43339767be9cd979df01005d97a  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 377b999b75a4e170370576712a8ec8c9

catasto al f. 27 p.la 70 sub 3.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'immobile confina a nord-est con via delle Castagne, ad sud-ovest con via con via Palermo, a sud con p.la 505 e piano primo con p.la 6 sub 5 di proprietà di [REDACTED]

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'immobile confina ad ovest con p.la 6 sub 3 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] al piano primo con p.la 6 sub di proprietà stessa ditta ed ad est con corte comune.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone	61,76 mq	69,29 mq	1,00	69,29 mq	2,90 m	T

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 2e8cd43339767be9cd979df01005cd97a  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 377b99975a4e170370576712a8e8c89

22 di





		Cl.3, Cons. 8 Vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 557,77 Piano T Graffato si
Dal 01/01/1992 al 01/06/1993	## [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 6, Sub. 3 Categoria A2 Superficie catastale mq Graffato si
Dal 01/06/1993 al 10/07/2013	[REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 6, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 557,77 Piano T Graffato si
Dal 10/07/2013 al 29/06/2021	## [REDACTED] ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 6, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 577,77 Piano T Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1991 al 29/06/1991	## [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 6, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 71 Superficie catastale 70 mq Rendita € 29,34 Piano T Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

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

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9  
 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979cf01005cd97a



	27	6	3		A2	3	8 Vani	153 mq	577,77 €	T	si
--	----	---	---	--	----	---	--------	--------	----------	---	----

### Corrispondenza catastale



Da una attenta analisi dei documenti catastali e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Infatti rispetto alla planimetria catastale, nello stato dei luoghi si riscontrano le seguenti differenze:

- 1.E' stata realizzata una tramezzatura che separa la cucina tinello dal salone;
- 2.E' stato realizzato un bagno, ampliando la superficie dell'appartamento esattamente sotto il bow window del piano superiore;
- 3.È stato annesso all'appartamento parte della superficie della p.lla sub 4 destinata a garage per realizzare una seconda camera;
4. l'accesso al bagno n. 1 avviene dall'interno della camera 1
- 4.E' stato realizzato sotto il porticato un vano adibito a cantina deposito;
- 5.L'accesso all'appartamento avviene oltre che dal vano scala anche da un ingresso esterno posto sotto il porticato.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiti
	27	6	4		C6	1	71	70 mq	29,34 €	T	si

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto della planimetria catastale e lo stato dei luoghi è risultato che non vi è corrispondenza. La superficie lorda del garage risulta inferiore a quella riportata in catasto. Infatti la superficie sottratta al garage è servita a ricavare un'ulteriore camera nella p.lla 6 sub 3.



### PRECISAZIONI

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T

Il garage risulta in uso agli occupanti le p.lle 6 sub 3 e sub 5



25 di

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPECCERTIFICATA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 317769397544e170370576712a8ec89 Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPECCERTIFICATA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2e8c43339767be8c49793d404065d97a



## PATTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'unità immobiliare pignorata risulta abitata dal figlio del proprietario catastale. Non risultano contratti di locazione in essere

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Il garage risulta in uso agli occupanti le p.lle 6 sub 3 e sub 5. Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione

## PARTI COMUNI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità se non per l'impianto elettrico e idrico condivisi con la p.lla 6 sub 5.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliare se non per l'impianto elettrico che è commesso con quello della p.lla 6 sub 3 e sub 5

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Da ricerche fatte presso il comune di Ortucchio per l'immobile in questione non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Da una attenta visione delle planimetrie dei vincoli disponibili nel Servizio Informativo Territoriale del comune Ortucchio, l'unità immobiliare non appare gravata da servitù (usi civici ecc...)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**



L'immobile pignorato si trova al piano terra di una villa di più ampia consistenza, costituita oltre che dell'appartamento in questione, da un'altra unità immobiliare posta al piano primo adibita ad abitazione, e da un garage, sempre al piano terra.

L'intero immobile ha una corte comune a tutte le unità immobiliari) di una superficie lorda di complessivi 2.103 mq (incluso la superficie coperta della villa), con ampie spazi seminati a manto erboso, con alberature, vialetti pavimentati e parcheggio interno con pavimentazione di conglomerato bituminoso.

Le caratteristiche generali dell'unità pignorata, della recinzione, quelle della struttura portante sono state descritte nel capitolo delle caratteristiche prevalenti dell'unità immobiliare p.lla 6 sub 5.

Anche quest'unità immobiliare presenta gli infissi interni ed esterni in legno; le pavimentazioni degli ambienti sono in piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pellets, mentre si è già detto che impianto elettrico e idrico sono in comune col le altre unità abitative

Si accede all'appartamento direttamente dall'esterno, poiché l'ingresso posto nel vano scala non è utilizzato, in quanto all'interno vi è posto un mobile che impedisce l'apertura della porta.

L'appartamento si compone di uno salone , di un soggiorno cucina con un locale adibito a dispensa, di due camere, due bagni e disimpegno notte. Il locale termico, con l'accesso all'esterno dell'appartamento, ha il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono prive di tinteggiatura e l'impianto elettrico è stato realizzato con canalette esterne.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Le caratteristiche costruttive di questa porzione di edificio sono le stesse di quelle riportate per le altre unità immobiliari di cui è composto l'intero edificio. Si rileva che la pavimentazione del garage è costituito da un battuto di cemento e che le pareti sono prive di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono in legno, tranne la porta basculante che è in metallo. E' dotato anche di impianto termico, probabilmente collegato con l'abitazione adiacente indicata con la p.lla 6 sub 3.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Al momento dell'accesso dell'immobile pignorato, effettuato in data 02/08/2021, lo stesso risultava occupato dal figlio del proprietario catastale.

Al momento dell'accesso dell'immobile pignorato, effettuato in data 02/08/2021, lo stesso risultava occupato dal figlio del proprietario catastale.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Il garage risulta in uso agli occupanti le p.lle 6 sub 3 e sub 5

Il garage risulta in uso agli occupanti le p.lle 6 sub 3 e sub 5



Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC P... CA DI FIRMA QUALI... Serial#: 3177b93975a4e17097076162a15c8c9  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8c443339767be9cc9799d101005d97a

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 10/08/1991 al 01/06/1993	[REDACTED]	COSTITUZIONE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 01/06/1993 al 10/07/2013	[REDACTED]	Nuova costruzione			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/07/2013 al 29/06/2021	[REDACTED]			Sentenza ( Atto dell'Autorità giudiziaria)			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Tribunale dell'Aquila	10/07/2013	6743	
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1991 al 29/06/2021	[REDACTED]	Classamento automatico del 10/08/1991 in atti dal 01/06/1993			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021  
Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

A favore di [REDACTED]

#### Oneri di cancellazione

Su questa unità immobiliare, ipotecariamente si rileva una sentenza di separazione con assegnazione della casa coniugale emessa dal Tribunale di Avezzano il 10/07/2013, rep 6743, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 13/10/2017 ai nn. 15412/12237 in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di abitazione e contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1

In data 15/05/2006 è stato costituito un Fondo Patrimoniale rogato dal Notaio #Mattia Valente, Repertorio 1836. Detto atto è stato trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di L'Aquila in data 12/09/2006 ai NN. 22307/13555 formalità in favore e contro i sig.ri:

- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà

relativamente agli immobili riportati in N.C.U al F. 27 con la p.lla 6 sub 3, p.lla 6 sub 4 e p.lla 6 sub 5  
- [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 dell'unità immobiliare riportata in catasto al f. 27 p.lla 70 sub 3.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021  
Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807  
Quota: 1/2  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

La noormativa urbanistica è la stessa di quella riportata nel Bene n. 2

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

La noormativa urbanistica è la stessa di quella riportata nel Bene n. 2 e n. 3

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

Le autorizzazioni edilizie sono le stesse di quelle riportate nel Bene n. 2

##### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.



Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi accertato nel sopralluogo e quanto previsto nel progetto approvato, sono emerse le seguenti difformità, realizzate abusivamente:

1. Al posto dello studio previsto in progetto, con accesso anche dall'esterno, è stato realizzato una dispensa-ripostiglio, di minore superficie con accesso dalla cucina tinello;
2. E' stata realizzata una tramezzatura che separa la cucina tinello dal salone;
3. E' stato realizzato un bagno, ampliando la superficie dell'appartamento, esattamente sotto il bow window del piano superiore;
4. È stato annesso all'appartamento parte della superficie della p.lla sub 4 destinata a garage, per realizzare una seconda camera;
5. E' stato realizzato sotto il porticato un vano adibito a cantina deposito;
5. L'accesso all'appartamento avviene oltre che dal vano scala anche da un ingresso esterno posto sotto il porticato.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate comporta la necessità di compilare una pratica edilizia a sanatoria e una pratica catastale per aggiornare la planimetria catastale.

Gli oneri da sostenere per tale regolarizzazione possono essere così stimati:

- costo della pratica edilizia in sanatoria: €. 2.000,00
- oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria: €. 4.000,00
- Oneri per la variazione catastale: €. 1.500,00

Il totale degli oneri necessari per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è €. 7.500,00

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

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 risulta agibile.

Da una attenta disamina tra lo stato dei luoghi accertato nel sopralluogo e quanto previsto nel progetto approvato è emerso la seguente difformità:

- Nel progetto approvato dal comune di Ortucchio il locale garage doveva avere una dimensione interna di m. 10,33 di lunghezza e m. 5.80 di larghezza, con una superficie netta di mq. 59,74 ed una superficie lorda di mq. 67,84;
- Nel rilievo metrico eseguito durante la visita di accesso è risultato che la lunghezza riscontrata del garage è di m. 4,90 ( nettamente inferiore a quella di progetto, mentre la larghezza sostanzialmente è coincidente a quella di progetto (a meno delle tolleranze consentite). Quindi la superficie lorda risulta di mq. 33.02 e quella netta di mq. 28,18.

E' evidente che la modifica delle dimensioni del garage è avvenuta dopo accatastamento del fabbricato il 08/10/1991

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

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



Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA, 7, piano T  
Trattasi di un immobile adibito a locale commerciale di proprietà di [REDACTED] con ingresso da vico della Torretta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 70, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 38.600,00

Per la stima, cioè la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, inteso come il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, si utilizzano normalmente due metodi: quello sintetico e quello analitico. La differenza fra i due procedimenti consiste sostanzialmente nel parametro prescelto per la comparazione poiché la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dalla comparazione del fabbricato da valutare con altri che sono giudicati simili.

La stima sintetica sceglie come parametro di confronto una qualsiasi unità di misura relativa alle dimensioni del fabbricato: metrocubo, metroquadrato, numero di vani. Si procede quindi alla valutazione, comparando fra di loro i prezzi relativi a un metro quadrato, un metrocubo, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, quoti di piano, servizi e dipendenze, vincoli ecc., in cui è compreso quello da stimare. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del fabbricato moltiplicando il valore unitario per le dimensioni del fabbricato.

Il procedimento di stima analitica propriamente detto per determinare il valore del fabbricato, è quello di capitalizzazione dei redditi. Il parametro prescelto in tale metodo è quello relativo al saggio di interesse, cioè il rapporto fra il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato ( denominato beneficio fondiario) e il valore del capitale investito, nel caso il valore del fabbricato. Poiché lo scopo della stima è di determinare detto valore, questo rappresenta il termine incognito dell'equazione. E' possibile però ricavare tale termine, conoscendo l'ammontare del beneficio fondiario e il saggio di interesse relativo al tipo di investimento.

Il procedimento di stima a capitalizzazione di reddito consiste nella determinazione per via analitica di questi due termini. La valutazione di mercato degli immobili mediante il sistema "a capitalizzazione di reddito" si opera determinando il coacervo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre. Tali redditi, secondo l'accennato criterio, si ipotizzano costanti, continuativi e medi. Il valore di tale parametro è stato individuato in 2,5 € / mq x mese . Una volta determinato il reddito lordo effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è necessario che lo stesso reddito sia ridotto al netto, dopo aver depurato quindi di tutte le spese che fanno carico al proprietario in dipendenza della gestione dell'immobile. Le spese possono, in via essenziale, ricondursi alle seguenti categorie:

- a) spese di manutenzione ordinaria che, in genere incidono in percentuale sul reddito lordo in misura del 4%;
- b) detrazioni per sfitti ed inesigibili, l'eventuale morosità e l'insolubilità del locatario possono configurare un'ulteriore detrazione da apportare al reddito lordo, la percentuale di questa detrazione può essere configurata in un'aliquota del 3% del reddito lordo;
- c) spese per ammortamento; è un'aliquota che, teoricamente, si dovrebbe accantonare ogni anno, al fine di accumulare la somma necessaria alla ricostruzione del fabbricato al termine della sua utilizzazione. Detta aliquota è determinata nello 0,5% del coacervo del reddito lordo;
- d) spese di amministrazione, gestione, assicurazione: sono spese che si affrontano durante il corso di vita dell'immobile, anno per l'amministrazione dell'edificio, per la sua gestione e l'assicurazione contro la R.C., l'incendio ed i



rischi tecnici che possano diminuire la sua redditività. L'aliquota di queste spese è individuata nel 2,5% del reddito lordo;

e) spese per imposte: l'aliquota è determinata mediamente nel 20% del reddito lordo.

Quando il reddito lordo risulterà depurato di tutte le spese di cui alla elencazione che precede, si provvederà alla sua capitalizzazione mediante un idoneo saggio. Il saggio di capitalizzazione non è stabilito da norme di legge o da consuetudini o dalla giurisprudenza, ma deve essere individuato dall'estimatore.

Il saggio di capitalizzazione per un investimento immobiliare di questo tipo oscilla tra un minimo di 1% ed un massimo del 5% con un rendimento medio del 3% circa.

Il valore dell'immobile adibito a negozio è dunque determinato dalla media tra i valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico.

Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e delle eventuali riparazioni da eseguire per renderlo utilizzabile

#### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Metodo sintetico  $V_u = 650,00 \text{ €/mq}$  ;  $V_a = \text{mq } 61,13 \times 680,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.734,50$

b) Metodo analitico  $V = (R-S)/r$ ;  $r = 3\%$ ; Valore di locazione  $2,5 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

$R$  (Reddito lordo effettivo annuo):  $V_{\text{lordo}} = 2,5 \text{ €/mq} - \text{mese} \times \text{mq } 61,13 \times 12 = \text{€ } 1.833,90$

$S = S_{a,b,c,d,e} = (4\% + 3\% + 0,5\% + 2,5\% + 20\%) R$

$S = 30\% R$

$S = 30\% \times 1.833,90 = \text{€ } 550,17$

$V_b = (1.833,90 - 550,17) / 3\% = \text{€ } 42.791,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori  $V_a$  e  $V_b$  precedentemente trovati:  $V = \text{€} [(42.791,00 + 39.734,50) / 2] = \text{€ } 41.262,75$

Al valore trovato va detratto l'importo degli oneri necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile e di separazione degli impianti:

-Pratica catastale - € 900,00;

-Pratica sanatoria al comune - € 1.500,00;

-Pratica sanatoria al Genio Civile - € 1.800,00;

-Spese separazione degli impianti elettrico, idrico e termico - € 1.500,00

Sommano : € ( 900,00 + 1.500 + 1.800,00 + 1.500,00) = 5.700,00 €.

Valore dell'unità immobiliare = € ( 41.262,75 - 5.700,00) = 38.562,75

In c.t. 38.600,00 (diconsi euro trentottomilaseicento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA, 7, piano T	61,13 mq	631,44 €/mq	€ 38.599,93	100,00%	€ 38.600,00
Valore di stima:					€ 38.600,00

## LOTTO 2

[REDACTED]

33 di



[REDACTED]



Firmato Da: V. ANZIANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PE  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cf43339767be9cd979df01005d97a





### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T  
 Trattasi di una porzione di una villa, di più ampia consistenza, adibita a civile abitazione, posta al piano terra dell'edificio, di proprietà di [REDACTED]  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del concedente (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 97.493,43  
 Per la stima, cioè la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione riportata in catasto al foglio 27 con la p.lla 6 sub 3, vengono utilizzati gli stessi criteri di quelli utilizzati per la stima del bene N. 5, tenendo conto anche del valore della quota, pari alla metà, del valore dell'area comune,  
**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**  
 a) Metodo sintetico:  $V_u = 750,00 \text{ €/mq}$  ;  $S_{lor.} = 215,04 \text{ mq}$   
 $V_a = \text{mq } 215,04 \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 161.280,00$   
 b) Metodo analitico : il valore trovato per il bene n. 3, è di €/mq. 644,00  
 pari al valore determinato per il bene n. 2:  
 $V_b = \text{€/mq } 644,00 \times 215,04 \text{ mq} = 138.485,76$   
 Il più probabile valore 161.280,00 di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori  $V_a$  e  $V_b$  precedentemente trovati:  $V = \text{€}[(154.020,00 + 138.485,76)/2] = \text{€ } 149.882,88$   
**STIMA AREA COMUNE**  
 Valore determinato per l'area comune (p.lla sub1) :  $V_a/2 = \text{€} (105.208,00/2) = \text{€ } 52.604,00$  .  
 Il valore della quota del bene comune non censibile (area comune) verrà attribuita per metà alla particella sub3, e per l'altra metà alla p.lla 6 sub 5. Si è trascurato di tenerne conto nella valutazione del bene n. 2 poichè esso è stato inserito nel lotto n. 2.  
 Oneri necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile e di separazione degli impianti:  
 - Pratica sanatoria al comune - € 2.000,00;  
 - Oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria - € 4.000,00  
 - Oneri per la pratica catastale: € 1.500,00  
 Sommano gli oneri: € ( 2.000,00 + 4.000,00 + 1.500,00 ) = € 7.500,00 € .  
**VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE** = € (149.882,88 + 52.604,00 - 7.500,00 ) = € 194.986,88  
 In c.t. 194.986,88  
 Valore quota di 1/2 = € (194.986,88 x 0.50) = € 97.493,44

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T  
 Garage ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 6.903,78  
 I criteri scelti per la determinazione del valore del bene pignorato, sono gli stessi di quelli utilizzati per i beni n. 2 e 3. Il valore di mercato dei beni suddetti, al netto della quota da attribuire ai beni comuni, risulta dunque di 697,00 €/mq. Non si è tenuto conto nella valutazione del valore complessivo del garage del valore dell'area comune in quanto esso è stato inserito nel lotto n. 2  
 Pertanto il valore di mercato del bene pignorato (garage) è:  
 $V = 697,00 \text{ €/mq} \times 19,81 \text{ mq} = \text{€ } 13.807,57$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T	215,04 mq	906,75 €/mq	€ 194.986,87	50,00%	€ 97.493,43
Bene N° 4 - Garage Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T	19,81 mq	697,00 €/mq	€ 13.807,57	50,00%	€ 6.903,78
Valore di stima:					€ 104.397,21

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

Avezzano, li 21/09/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Loreto Renato

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED] A
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ortucchio (AQ) - VICO DELLA TORRETTA , 7, piano T  
Trattasi di un immobile adibito a locale commerciale di proprietà di [REDACTED] con ingresso da vico della Torretta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 70, Sub. 3, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella Zona B1.1 - "Aree prevalentemente residenziali - semiestensive". del vigente Piano Regolatore Generale. Negli interventi edificatori consentiti nella zona B11 si dovranno rispettare, di norma, i seguenti indici ed i parametri: a) Lotto minimo 250 mq. b) Altezza max fuori terra = m. 9,50; c) Uf = 1,00 mq./mq. (50% residenza, 20% accessori, 30% per gli altri usi consentiti); d) Rc max = 0,50; e) Distacchi minimi dai confini interni del lotto = m. 5,00; f) Distacchi minimi tra pareti con finestre su spazi interni = m. 10,00; g) Possibilità di distacchi dalle strade inferiori a m. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti nell'ambito dell'isolato di appartenenza; h) Parcheggi minimo 1mq./3mq. di Se nel caso di edificazione residenziale ed artigianale e di 1 mq./2 mq. di Se in tutti gli altri casi; i) Possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; j) Possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei propri etari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; 30.6.2. - Deroghe ammissibili Si può derogare ai distacchi minimi di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 tra pareti finestrate su spazi interni nel caso di lotti di larghezza inferiore a m. 15,00 inediti o parzialmente edificati. Tali distacchi dai confini e tra pareti finestrate devono comunque essere rispettivamente contenuti in m. 3,00 e nell'inclinata 2/3 della nuova edificazione, con un minimo di m. 6,00. Una volta applicata, la deroga si intende riapplicabile successivamente alla edificazione dei lotti che l'hanno inizialmente subita.

### LOTTO 2

- [REDACTED]

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T  
Trattasi di una porzione di una villa, di più ampia consistenza, adibita a civile abitazione, posta al piano



terra dell'edificio, di proprietà di Ianni Luigi Camillo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
Destinazione urbanistica: La noormativa urbanistica è la stessa di quella riportata nel Bene n. 2

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T  
Garage ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
Destinazione urbanistica: La noormativa urbanistica è la stessa di quella riportata nel Bene n. 2 e n. 3



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





Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	██████████	<b>Quota</b>	██████████
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si	<b>Superficie</b>	215,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di una villa, di più ampia consistenza, adibita a civile abitazione, posta al piano terra dell'edificio, di proprietà di ██████████		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso dell'immobile pignorato, effettuato in data 02/08/2021, lo stesso risultava occupato dal figlio del proprietario catastale.		

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ortucchio (AQ) - Via delle Castagne 45, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	██████████
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 6, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si	<b>Superficie</b>	19,81 mq
<b>Descrizione:</b>	Garage ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il garage risulta in uso agli occupanti le p.lle 6 sub 3 e sub 5		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VICO DELLA TORRETTA , 7, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLA CASTAGNE, 43, PIANO 1**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DELLE CASTAGNE 45, PIANO T**

### Trascrizioni

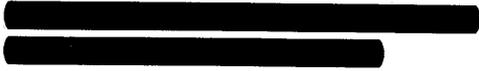
- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 10/02/2021

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1807

[REDACTED]





Figurato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: DI LORETO RENATO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e8cd43339767be9ccd979df01005d97a

43 di

