

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1.....	11
Patti.....	11

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	11
Stato conservativo	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	11
Parti Comuni	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	13
Stato di occupazione	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	13
Provenienze Ventennali	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	14
Formalità pregiudizievoli	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	15
Normativa urbanistica	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	16
Regolarità edilizia	17





**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1 .....17

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....17

Vincoli od oneri condominiali.....18

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1 .....18

**Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1.....18

Stima / Formazione lotti.....18

Riserve e particolarità da segnalare .....20

Riepilogo bando d'asta.....22

**Lotto Unico**.....22

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2023 del R.G.E. ....23

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.392,28** .....23



All'udienza del 05/02/2024, il sottoscritto Ing. Del Rosso Andrea, con studio in Piazza Castello, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiodelrosso@hotmail.it, PEC andrea.delrosso@ingpec.eu, Tel. 338 17 25 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Trattasi della proprietà di un appartamento sito in Ovindoli (AQ), appartenente ad un immobile di maggiore consistenza ospitante altre undici unità, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato la cui edificazione risale ormai ai primi anni ottanta. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Giuseppe Faelli. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza, è sita al Piano Terra, distinta con il numero d'interno 3, ed è composta da un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un altro vano oltre a due balconi. Completano la proprietà una piccola cantina ed un posto auto siti al piano primo sotto strada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Trattasi di un Posto Auto collocato al Piano Primo Sotto strada, di mq 12,66 ca, facilmente raggiungibile dall'esterno con comoda rampa e serranda carrabile. Esso è identificato con un proprio cespite catastale e delineato a terra da strisce di colore bianco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Viene posta in esecuzione l'intera proprietà del bene in quanto la presente procedura è stata riunita con il procedimento di R.G.E. n.50/2024.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Viene posta in esecuzione l'intera proprietà del bene in quanto la presente procedura è stata riunita con il procedimento di R.G.E. n.50/2024.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

L'abitazione è libera su due lati (su corte comune), confina con il vano scala e l'interno n.°4 meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.16, p.la 2061 sub6 intestato catastalmente ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Esso confina con lo spazio manovra comune ad altri posti auto, la cantina pertinenziale del Bene 1 e dall'elaborato planimetrico non è stato possibile identificare la proprietà dell'adiacente posto auto.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	21,75 mq	24,03 mq	1	24,03 mq	2,57 m	T
Cucina	3,37 mq	4,42 mq	1	4,42 mq	2,57 m	T
Letto	10,73 mq	12,82 mq	1	12,82 mq	2,57 m	T
Bagno	4,19 mq	5,27 mq	1	5,27 mq	2,57 m	T
Vano	5,19 mq	6,58 mq	1	6,58 mq	2,57 m	T
Balconi	6,74 mq	6,74 mq	0,40	2,70 mq	0,00 m	T

Cantina	2,54 mq	3,59 mq	0,40	1,44 mq	2,95 m	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono stati adottati coefficienti d'abbattimento pari allo 0,40 per i balconi e la cantina al PS1, in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto Auto	12,66 mq	13,90 mq	0,50	6,95 mq	2,95 m	PS1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato adottato un coefficienti d'abbattimento pari allo 0,40 in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza ed al PS1.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>23/10/1985</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,22
Dal <b>23/10/1985</b> al <b>26/03/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 3 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,22 Piano PT - S1
Dal 26/06/1991 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 307,29 Piano PT - S1
Dal 06/02/2003 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2061, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 53 m <sup>2</sup> mq Rendita € 307,29 Piano Scala E Interno 3 Piano PT - S1

Il cespite presenta continuità delle registrazioni catastali dall'epoca del suo censimento al N.C.E.U. ad oggi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/10/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 15 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 0,02 Piano PS1
Dal 23/10/1985 al 26/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 15 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 0,02 Piano PS1
Dal 26/06/1991 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 1601, Sub. 15 Categoria C6 Cl.5 Rendita € 20,14 Piano PS1
Dal 06/02/2003 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2061, Sub. 17 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13mq Superficie catastale 14,00 mq Rendita € 20,14 Piano Scala E Interno 3 PS1

Il cespite presenta continuità delle registrazioni catastali dall'epoca del suo censimento al N.C.E.U. ad oggi.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2061	5		A3	4	3,5 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale:esl use aree scoperte: 53 m <sup>2</sup> mq	307,29 €	Scala E Interno 3 Piano PT - S1	

**Corrispondenza catastale**

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2061	17		C6	5	13mq	14,00 mq	20,14 €	Scala E Interno 3 PS1	

**Corrispondenza catastale**

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Dalle risultanze contabili del condominio denominato "Condominio Cima Palazzine E-F-G" si evince che sul bene gravano pendenze pari ad 3.449,22. Tale cifra viene detratta detratta dal valore stimato dell'immobile e dovrà essere corrisposta al condominio dall'aggiudicatario.

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili ai proprietari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Al momento del sopralluogo, l'immobile è apparso libero da cose e/o mezzi.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Successivamente all'acquisto da parte degli esecutati risalente all'anno 2003, sono state compiute opere di rifinitura interne consistenti nel posizionare rivestimenti in legno delle pareti e della pavimentazione, oltre ad opere di tinteggiatura. Oggi l'immobile è in un discreto stato di conservazione e non occorrono opere urgenti per poter essere utilizzato. Al contrario la palazzina di appartenenza non ha subito manutenzioni di alcun tipo dall'epoca dell'edificazione, i balconi sono da ristrutturare ed anche la facciata sicuramente da rinnovare. E' doveroso evidenziare che le attuali norme e tecniche costruttive non sono assolutamente paragonabili a quelle dell'epoca dell'edificazione, pertanto ci perviene un fabbricato tecnologicamente arretrato con riferimento all'efficientamento energetico e di resistenza al sisma.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Il posto auto è stato realizzato con materiali e tecniche essenziali per l'uso per il quale è stato concepito, tuttavia, seppur di vecchia concezione e privo di ogni manutenzione, non occorrono opere per essere utilizzato.

## PARTI COMUNI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

L'immobile è raggiungibile tramite il vano scala comune con altre ditte. Inoltre l'appartamento, ubicato al piano terra, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...). Esso appartiene al condominio denominato "Condominio Cima Palazzine E-F-G".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

L'immobile è raggiungibile tramite una rampa comune con altre ditte. Inoltre il bene, ubicato al PS1, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...). Esso appartiene al condominio denominato "Condominio Cima Palazzine E-F-G".

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio del patrimonio di Ovindoli non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Sono presenti alcune condotte idriche condominiali posizionate a parete. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio del patrimonio di Avezzano non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno ai primi anni ottanta con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa sia in termini di efficientamento energetico che di resistenza al sisma. Esternamente le linee costruttive ci pervengono "ormai datate" ed i balconi hanno urgente bisogno di una manutenzione per eliminare infiltrazioni d'acqua. E' doveroso evidenziare che il fabbricato d'appartenenza a seguito del sisma del 06/04/2009 ha riportato fessurazioni negli ambienti del vano scala comune ma non parrebbero interessare le strutture. Al contrario, internamente, l'impatto dell'appartamento in esame è buono, tipico di quelle abitazioni di piccolo taglio, in un posto di villeggiatura montano e sicuramente più adatte a "casa di villeggiatura". Tuttavia la scelta dei materiali resta di stampo economico e tipico dell'epoca dell'edificazione ad eccezione dei pavimenti e dei rivestimenti che ci pervengono in legno. I bagni sono in ceramica, le porte in legno douglass, i radiatori in alluminio alimentati da un impianto centralizzato, l'impianto

idrico ed elettrico sono funzionanti ma di nessuno è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Il posto auto è stato realizzato con materiali e tecniche essenziali per l'uso per il quale è stato concepito. Esso è costituito da una battuta di cemento e perimetrato su due lati su quattro da pareti rifinite con intonaco grezzo tinteggiate bianche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili ai debitori i quali occupano saltuariamente l'immobile che ha carattere di una casa di villeggiatura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'immobile è apparso libero da cose e/o mezzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2003 al 19/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Colucci	06/02/2003	20442	12518
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	11/02/2003	2469	1901
		<b>Registrazione</b>			



Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	19/02/2003	497	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 14/03/2023 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 15/03/2003: c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2003 al 19/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto Colucci	06/02/2003	20442	12518
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	11/02/2003	2469	1901
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Avezzano	19/02/2003	497	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 14/03/2023 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 15/03/2003: c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a L'Aquila il 29/04/2016  
Reg. gen. 7071 - Reg. part. 755  
Importo: € 70,00  
Capitale: € 58.881,57  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 03/12/2015  
N° repertorio: 27816
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'Aquila il 30/12/2022  
Reg. gen. 24217 - Reg. part. 2174  
Importo: € 139.400,00  
Capitale: € 69.700,00  
Rogante: COLUCCI ROBERTO  
Data: 06/02/2003  
N° repertorio: 20443

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'Aquila il 05/09/2014  
Reg. gen. 13264 - Reg. part. 10789
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'Aquila il 14/03/2023  
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 3880

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 19/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a L'Aquila il 29/04/2016  
Reg. gen. 7071 - Reg. part. 755  
Importo: € 70,00  
Capitale: € 58.881,57  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 03/12/2015  
N° repertorio: 27816
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'Aquila il 30/12/2022  
Reg. gen. 24217 - Reg. part. 2174  
Importo: € 139.400,00  
Capitale: € 69.700,00  
Rogante: COLUCCI ROBERTO  
Data: 06/02/2003  
N° repertorio: 20443

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'Aquila il 05/09/2014  
Reg. gen. 13264 - Reg. part. 10789
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'Aquila il 14/03/2023  
Reg. gen. 4998 - Reg. part. 3880

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

L'immobile ricade in zona Zone di ristrutturazione -B1/B-(zone B ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444) del Piano Regolatore del comune di Ovindoli. L'art. 37 Ter delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. ne disciplinano l'edificazione che può essere diretta. Questa è una zona dove sono consentiti principalmente interventi residenziali ad eccezione dei piani terra che possono avere anche carattere commerciale etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un area ad esso appropriata. Il comune di Ovindoli è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Regionale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

Vedasi Bene 1 di cui ne costituisce pertinenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1

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 risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Ovindoli, tutto il fabbricato è stato realizzato in forza dei titoli rilasciati dal comune di Ovindoli: Concessione Edilizia n.305 del 05/06/1980 e successiva Concessione Edilizia Variante n.357 del 22/05/1981, dal cui planivolumetrico si evince la conformità del bene. C'è da dirsi che sullo stesso fabbricato è stata richiesta ulteriore Concessione Edilizia in Sanatoria per alcuni lavori che non hanno riguardato l'immobile in esame.

L'abitazione è provvista della Licenza di Abitabilità e Usabilità rilasciata dal comune di Ovindoli in data 28/11/1981 e prot.n.5980.

### ***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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed i disegni di progetto che ne danno la legittimità.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1

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 risulta agibile.

Vedasi Bene 1 di cui ne costituisce pertinenza.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ed i disegni di progetto che ne danno la legittimità.  
Il comune di Ovindoli è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Regionale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PT-S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile appartiene ad un condominio denominato "Condominio Cima Palazzine E-F-G" di cui si allega il Rendiconto Consuntivo al 31/12/2023 dal quale si evincono pendenze pari ad 3.449,22. Tale cifra verrà detratta dal valore stimato dell'immobile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA GIUSEPPE FAELLI, SCALA E, INTERNO 3, PIANO PS1**

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

Vedasi Bene 1 di cui ne costituisce pertinenza.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Seppure c'è la formazione del bene 2, quale posto auto identificata con uno specifico subalterno (N.C.E.U. - fg.16 p.la n.°2061 sub 17), non si è proceduto alla formazione di un altro lotto in quanto questo ha carattere pertinenziale dell'appartamento. Alla luce di queste considerazioni anche la rispettiva descrizione come tutte le caratteristiche costruttive vengono rese insieme a quelle dell'appartamento. Al contrario, avendo un proprio cespite catastale, tutte le considerazioni inerenti la proprietà, (catasto, trascrizioni e formalità) vengono puntualmente riportate.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1  
 Trattasi della proprietà di un appartamento sito in Ovindoli (AQ), appartenente ad un immobile di maggiore consistenza ospitante altre undici unità, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato la cui edificazione risale ormai ai primi anni ottanta. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Giuseppe Faelli. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza, è sita al Piano Terra, distinta con il numero d'interno 3, ed è composta da un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un altro vano oltre a due balconi. Completano la proprietà una piccola cantina ed un posto auto siti al piano primo sotto strada.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 65.849,00  
 E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni simili compravenduti in tempi recenti, tuttavia il valore al mq utilizzato è in linea con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).  
 L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1  
 Trattasi di un Posto Auto collocato al Piano Primo Sotto strada, di mq 12,66 ca, facilmente raggiungibile dall'esterno con comoda rampa e serranda carrabile. Esso è identificato con un proprio cespite catastale e delineato a terra da strisce di colore bianco.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 17, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 7.992,50  
 E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni simili compravenduti in tempi recenti, tuttavia il valore al mq utilizzato è in linea con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).  
 L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT- S1	57,26 mq	1.150,00 €/mq	€ 65.849,00	100,00%	€ 65.849,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1	6,95 mq	1.150,00 €/mq	€ 7.992,50	100,00%	€ 7.992,50
Valore di stima:					€ 73.841,50

Valore di stima: € 73.841,50

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3449,22	€

**Valore finale di stima: € 70.392,28**

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi ed il valore complessivo del lotto è stato decurtato delle spese gravanti sul bene che dalle risultanze contabili del condominio denominato "Condominio Cima Palazzine E-F-G" sono pari ad 3.449,22, cifra che l'aggiudicatari dovrà corrispondere al condominio.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Viene posta in esecuzione la piena proprietà dell'appartamento con cantina e posto auto.

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.

Avezzano, li 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Del Rosso Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 14/02/2024)
- ✓ Altri allegati - "C" Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - "D" Regolarità Edilizia
- ✓ Atto di provenienza - "E" Titolo di Proprietà





- ✓ Altri allegati - "F" Dichiarazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "G" Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - "H" Visura Confinanti (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ Altri allegati - "I" Norme P.R.G.
- ✓ Altri allegati - "L" Oneri Condominio
- ✓ Altri allegati - "M" Valore OMI



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1  
Trattasi della proprietà di un appartamento sito in Ovindoli (AQ), appartenente ad un immobile di maggiore consistenza ospitante altre undici unità, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato la cui edificazione risale ormai ai primi anni ottanta. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Giuseppe Faelli. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza, è sita al Piano Terra, distinta con il numero d'interno 3, ed è composta da un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un altro vano oltre a due balconi. Completano la proprietà una piccola cantina ed un posto auto siti al piano primo sotto strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Zone di ristrutturazione -B1/B-(zone B ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444) del Piano Regolatore del comune di Ovindoli. L'art. 37 Ter delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. ne disciplinano l'edificazione che può essere diretta. Questa è una zona dove sono consentiti principalmente interventi residenziali ad eccezione dei piani terra che possono avere anche carattere commerciale etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un area ad esso appropriata. Il comune di Ovindoli è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Regionale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1  
Trattasi di un Posto Auto collocato al Piano Primo Sotto strada, di mq 12,66 ca, facilmente raggiungibile dall'esterno con comoda rampa e serranda carrabile. Esso è identificato con un proprio cespite catastale e delineato a terra da strisce di colore bianco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 17, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedasi Bene 1 di cui ne costituisce pertinenza.

**Prezzo base d'asta: € 70.392,28**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.392,28**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PT-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	57,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Successivamente all'acquisto da parte degli esecutati risalente all'anno 2003, sono state compiute opere di rifinitura interne consistenti nel posizionare rivestimenti in legno delle pareti e della pavimentazione, oltre ad opere di tinteggiatura. Oggi l'immobile è in un discreto stato di conservazione e non occorrono opere urgenti per poter essere utilizzato. Al contrario la palazzina di appartenenza non ha subito manutenzioni di alcun tipo dall'epoca dell'edificazione, i balconi sono da ristrutturare ed anche la facciata sicuramente da rinnovare. E' doveroso evidenziare che le attuali norme e tecniche costruttive non sono assolutamente paragonabili a quelle dell'epoca dell'edificazione, pertanto ci perviene un fabbricato tecnologicamente arretrato con riferimento all'efficientamento energetico e di resistenza al sisma.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della proprietà di un appartamento sito in Ovindoli (AQ), appartenente ad un immobile di maggiore consistenza ospitante altre undici unità, composto da tre piani fuori terra ed uno interrato la cui edificazione risale ormai ai primi anni ottanta. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Giuseppe Faelli. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza, è sita al Piano Terra, distinta con il numero d'interno 3, ed è composta da un soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un altro vano oltre a due balconi. Completano la proprietà una piccola cantina ed un posto auto siti al piano primo sotto strada.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da cose riconducibili ai debitori i quali occupano saltuariamente l'immobile che ha carattere di una casa di villeggiatura.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Ovindoli (AQ) - Via Giuseppe Faelli, scala E, interno 3, piano PS1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2061, Sub. 17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto è stato realizzato con materiali e tecniche essenziali per l'uso per il quale è stato concepito, tuttavia, seppur di vecchia concezione e privo di ogni manutenzione, non occorrono opere per essere utilizzato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un Posto Auto collocato al Piano Primo Sotto strada, di mq 12,66 ca, facilmente raggiungibile dall'esterno con comoda rampa e serranda carrabile. Esso è identificato con un proprio cespite catastale e		

	delineato a terra da strisce di colore bianco.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



Firmato Da: DEL ROSSO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 301ac5d5fb01108349b8027924fe6f57

