

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	14
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	15
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	16
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	17
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	17
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	18
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	18
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	19
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	19
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	20
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	20
Lotto 1	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27

Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 3.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali	34
Stato conservativo	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	39
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	39
Titolarità	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	40
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	40
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	40

Confini.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	40
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	40
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	41
Consistenza.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	41
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	42
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	43
Dati Catastali.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	43
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	44
Stato conservativo.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	45
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	45
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	46
Stato di occupazione.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	47
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	47
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini).....	49

Formalità pregiudizievoli	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	49
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	50
Normativa urbanistica	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	50
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	51
Regolarità edilizia	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	52
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	53
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	55
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	57
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	57
Lotto 5.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	58
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	58
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	58
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	58
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	58
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	58
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	59
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	59
Titolarità	59
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	59
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	59
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	59
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	60

Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	60
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	60
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	61
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	61
Confini.....	61
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	61
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	61
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	62
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	62
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	62
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	62
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	62
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	62
Consistenza.....	63
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	63
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	63
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	63
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	63
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	64
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	64
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	64
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	65
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	65
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	66
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	66
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	66
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	67
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	67

Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	67
Dati Catastali	68
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	68
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	68
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	68
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	68
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	69
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	69
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	69
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	69
Stato conservativo	70
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	70
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	70
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	70
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	70
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	70
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	70
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	70
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	70
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	71
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	71
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	71
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	72
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	72
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	72
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	73
Stato di occupazione	73
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	73
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	73

Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	73
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	74
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	74
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	74
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	74
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	74
Provenienze Ventennali	75
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	75
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	75
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	76
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	77
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	77
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	78
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	79
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	79
Formalità pregiudizievoli	80
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	80
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	80
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	81
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	81
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	81
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	82
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	82
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	82
Normativa urbanistica	82
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	83
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	83
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	83
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	84
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	84

Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	85
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	85
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	85
Regolarità edilizia	86
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	86
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	86
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	86
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	87
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	87
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	87
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	87
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	88
Vincoli od oneri condominiali.....	88
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	88
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	88
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	88
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	88
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	89
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	89
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	89
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	89
Stima / Formazione lotti.....	89
Lotto 1	90
Lotto 2	92
Lotto 3	95
Lotto 4	97
Lotto 5	104
Riepilogo bando d'asta.....	111
Lotto 1	111
Lotto 2	111
Lotto 3	112
Lotto 4	113
Lotto 5	115

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	120
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 338.949,87	120
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 228.596,50	120
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.795,50	121
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 126.631,50	122
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 123.500,00	124
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	128
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108.....	128
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120	128
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini).....	128
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118.....	128
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	129
Bene N° 6 - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	129
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	129
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	130
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	130
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	130
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	130
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	131
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	131
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca.....	131

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 31/01/2026, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108 (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120 (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini) (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118 (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118 (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini) (Coord. Geografiche: 42°06'02.3"N 13°05'03.1"E)
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca (Coord. Geografiche: 42°01'45.5"N 13°04'42.1"E)

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 108

Trattasi di Locale commerciale utilizzato come Ristorante sito al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse.

L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il cancello pedonale che si apre sul terrazzo sul quale si trovano n. 7 vetrate, la vetrina centrale è utilizzata come ingresso all'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Appena entrati si ha un'unica grande sala destinata ad ospitare i tavoli della sala ristorazione. Di fronte sulla sinistra si hanno:

- un piccolo vano in cui è stata inserita una scala metallica posticcia e non a norma, per raggiungere il locale al piano seminterrato (dovrà essere eliminata, poiché il locale a seminterrato è identificato con il lotto n. 2)
- i servizi igienici separati uomo e donna,
- Ufficio,
- Forno a legna,

Si ha poi una porta di accesso a:

- zona cucina (priva di tutti arredi tranne un lavello e due celle frigo di cui non si conosce lo stato di funzionamento),
- magazzino con scaffalature,
- bagno per il personale.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

I serbatoi dell'acqua sono stati posizionati nel locale seminterrato (Lotto 2), pertanto si dovrà provvedere all'istallazione di nuovi serbatoi e alla separazione dell'adduzione idrica tra i due locali. Tali spese sono state valutate nella stima dell'unità immobiliare.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 100 E 120

Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano primo piano sottostrada (S1) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso la rampa carrabile, condominiale, posta sul lato nord del fabbricato (civico 120). E' presente una basculante dalla quale si entra direttamente nel primo ambiente, un locale delle dimensioni di circa 400 mq rifinito con pavimenti e impianti. Sono presenti n. 2 bagni (separati uomo e donna), un vano adibito a centrale idrica con la presenza di n. 2 serbatoi di accumulo, ed una piccola scala metallica posticcia che porta al Piano terra (Lotto 1). Tale scala dovrà essere rimossa e ripristinata la separazione tra le due unità immobiliari. E' presente un secondo accesso pedonale carrabile sul lato Sud del fabbricato (civico 100), sempre con una basculante che permette l'accesso al primo ambiente di circa 400 mq. La parete Ovest è completamente controterra e quindi priva di infissi.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Filippo Paolini

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano sottostrada 2 (S2) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse.
L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, sul lato destro troviamo la porta di accesso al magazzino costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 26 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza variabile da 2,25 ml a 3,10 ml. Sono presenti n. 2 infissi che si affacciano all'interno dell'area di manovra e non all'esterno.

L'unità immobiliare si presente in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Filippo Paolini

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Trattasi di Appartamento sito al piano Secondo di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse.

L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al

ballatoio del secondo piano, di fronte troviamo la porta di accesso all'appartamento.

Appena entrati troviamo un soggiorno con camino. Sulla sinistra di trova la cucina ed una porta finestra che permette di accedere al terrazzo orientato a Nord e est del fabbricato.

Dal Soggiorno si accede al disimpegno dove si aprono quattro porte: Ripostiglio privo di finestre, camera con 2 letti, camera matrimoniale, wc con doccia e privo di finestra, e bagno con vasca.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Filippo Paolini

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Trattasi di Locale di deposito sito al piano Terzo (sottotetto) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse.

L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del terzo piano, sul lato sinistro una porticina di un piccolo ripostiglio facente parte della stessa unità immobiliare, mentre di fronte troviamo la porta di accesso al deposito.

Appena entrati troviamo un primo locale la cui unica fonte di luce ed aria è data da un lucernaio. Le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,22 ml. In fondo troviamo due porte, la prima si accede ad un piccolo servizio igienico con un lucernaio, le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,00 ml. L'altra porta accede all'ultimo locale che dispone di finestra, le altezze interne variano da 0,80 ml a 2,22 ml.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Filippo Paolini

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Trattasi di locale ad uso Garage sito al piano Sottostrada 2, di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse.

L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****.

All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, in fondo troviamo sul lato destro la serranda di accesso al garage, costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 39,00 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza di 2,16 ml. Non ci sono finestre.

L'unità immobiliare si presente in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo.

Sopralluogo:

Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo).

Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni

peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Filippo Paolini

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.
(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.
(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.
(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA
COMUNALE SERRASECCA**

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

**BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA
COMUNALE SERRASECCA**

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA
COMUNALE SERRASECCA**

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.
(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

**BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA
COMUNALE SERRASECCA**

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Sopralluogo

Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato.

Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione.

Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare.
(vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	402,05 mq	443,30 mq	1	443,30 mq	3,10 m	T
Terrazza	142,30 mq	142,30 mq	0,25	35,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				478,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				478,88 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1993 al 08/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 390

		Rendita € 9.668,07 Piano T
Dal 08/10/2002 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 37, 38 Categoria D8 Rendita € 3.084,00 Piano T
Dal 20/12/2012 al 13/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 37, 38 Categoria D8 Rendita € 3.084,00 Piano T
Dal 13/06/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 39 Categoria D8 Rendita € 3.084,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	39		D8				3084 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

N.B.

Non c'è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile pignorato risulta, dal 13/06/2014 (Vedi All_C2f) censito in catasto al al Fog. 60 mappale 399 Sub 39.

Nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il precedente dato catastale Sub 37 e 38 soppressi il 13/06/2014.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza.

Il locale cucina è privo di tutti gli arredi ad eccezione di cella frigo (non si conosce lo stato di funzionamento) e di un lavello in acciaio. E' presente la cappa di aspirazione verso l'esterno.

I bagni siti nella zona ristorazione sono in ottime condizioni, così come il locale ad uso ufficio e il salone ristorante che è privo di arredi (sedie e tavoli). (vedi All_B1-doc foto-Lotto 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via degli Alpini n. 108.

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 478,80 ed ha un'altezza interna di circa 3,10 ml. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianti tecnologici in buone condizioni.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in alluminio;

Il tutto in buone condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta essere libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1988 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi di Avezzano	24/06/1988	10440	8271

Dal 20/12/2002 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina di Carsoli	20/12/2012	30907	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- Uf= 1mq/mq)
- Rc= 0,50
- N° piani fuori terra= 3
- N° piani interrati o seminterrati= 1 (H max= ml 4,50; Us= 0,75)
- H= ml 10,50

f) Distacchi dalle strade= ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;

g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00;

h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;

i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;

l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito;

m) Parcheggi= 1mq/3mq di Se lorda per le superfici residenziali e di 1mq/10mc per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici Uf e Rc, potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

5-SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 -Adeguamento locale al pianto terra da commerciale a Ristorante.

6-Mancata accoglienza integrazione SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 e pratica archiviata.

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento

penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

- 1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.
- 2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.
- 3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992
- 4-Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 39 (Ex Sub 37 e 38) con categoria catastale D/8 (Grandi negozi-centri commerciali) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto, è corrispondente allo stato di fatto.

N.B. Negli atti di causa è stato riportato erroneamente il vecchio dato catastale e quindi non c'è corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile pignorato risulta, dal 13/06/2014 (Vedi All_C2f) censito in catasto al al Fog. 60 mappale 399 Sub 39.

Nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il precedente dato catastale Sub 37 e 38 soppressi il 13/06/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.845,13

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio risulta un debito del sig. **** Omissis **** nei confronti del "Condominio Via degli Alpini" di € 5.845,13.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	449,20 mq	499,40 mq	0,55	274,67 mq	2,28 m	S1
Totale superficie convenzionale:				274,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,67 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1993 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 440 Rendita € 681,72 Piano S1
Dal 20/12/2012 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 440 Superficie catastale 499 mq Rendita € 681,72 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	12		C2	4	440	499 mq	681,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente a meno della presenza della scala posticcia in metallo che collega il piano terra, da rimuovere, poiché il PT fa parte del lotto 1.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano seminterrato 1 di un fabbricato di maggior consistenza.

I bagni sono in ottime condizioni (vedi All_B2-doc foto-Lotto 2).

PARTI COMUNI

rampa carrabile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via degli Alpini n. 120.

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 499,20 ed ha un'altezza interna di 2,28 ml. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianti tecnologici in buone condizioni.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in alluminio;

Il tutto in buone condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G2).

L'unità immobiliare risulta essere libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1988 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi di Avezzano	24/06/1988	10440	8271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2002 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina di Carsoli	20/12/2012	30907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) $U_f = 1 \text{mq/mq}$
- b) $R_c = 0,50$
- c) N° piani fuori terra = 3
- d) N° piani interrati o seminterrati = 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$)
- e) $H = \text{ml } 10,50$
- f) Distacchi dalle strade = ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00;
- h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;
- i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;
- l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito;
- m) Parcheggio = $1 \text{mq}/3 \text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1 \text{mq}/10 \text{mq}$ per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.

2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.

3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992

4- Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 12 con categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto, è corrispondente allo stato di fatto (tranne la scala posticcia in metallo da eliminare).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.122,85

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio risulta un debito del sig. **** Omissis **** nei confronti del "Condominio Via degli Alpini" di € 2.122,85.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI
L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	25,50 mq	30,35 mq	0,55	16,69 mq	3,10 m	S2
Totale superficie convenzionale:				16,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,69 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1993 al 20/12/2012	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 27 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 48,34 Piano S2
Dal 20/12/2012 al 06/02/2026	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 27 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Superficie catastale 34 mq Rendita € 48,34 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	27		C2	5	26	34 mq	48,34 €	S2	

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

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano seminterrato 2 di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B3-doc foto-Lotto 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via Prato la Terra (una traversa di Via degli Alpini).

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 30,35 ed ha un'altezza interna variabile da 2,25 ml a 3,10 ml.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianto elettrico di discrete condizioni.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in legno;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G3).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1988 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi di Avezzano	24/06/1988	10440	8271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/12/2002 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Badurina di Carsoli	20/12/2012			30907	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) $U_f = 1 \text{mq/mq}$
- b) $R_c = 0,50$
- c) N° piani fuori terra = 3
- d) N° piani interrati o seminterrati = 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$)
- e) $H = \text{ml } 10,50$
- f) Distacchi dalle strade = $\text{ml } 5,00$ ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = $\text{ml } 5,00$;
- h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo $\text{ml } 10,00$;
- i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;
- l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito;
- m) Parcheggi = $1 \text{mq}/3 \text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1 \text{mq}/10 \text{mq}$ per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere raggugliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

- 1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.
- 2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.
- 3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992
- 4- Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 27 con categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto, è corrispondente allo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 224,81

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio risulta un debito del sig. **** Omissis **** nei confronti del "Condominio Via degli Alpini" di € 224,81.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, confina a Nord-Est con il fiume Turano, a Sud con strada comunale e a Ovest con con strada comunale denominata via degli Alpini.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	90,20 mq	103,90 mq	1	103,90 mq	2,63 m	2
Terrazza	34,40 mq	34,40 mq	0,25	8,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				112,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,50 mq		

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	38,90 mq	38,90 mq	0,55	21,39 mq	2,22 m	3
Totale superficie convenzionale:				21,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,39 mq		

L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile di circa 76,00 mq, poiché le altezze interne sono ridotte variano infatti da 0,80 ml a 2,22 ml, per il calcolo della superficie lorda si applica il punto 2.4.3 delle NTA del comune di Caroli che determinano la superficie edificabile ai fini del computo della tabella planovolumetrica come

$$SE = V/3$$

dove V rappresenta il volume interno dell'unità immobiliare.

dal calcolo pertanto si ottiene che $SE = V/3 = 38,90 \text{ mq}$

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,00 mq	41,50 mq	0,45	18,68 mq	2,16 m	S2
Totale superficie convenzionale:				18,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,68 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano 2
Dal 13/06/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano 2

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 11 Categoria C2 Cl.5, Cons. 71 Rendita € 132,01 Piano 3
Dal 13/06/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 11 Categoria C2 Cl.5, Cons. 71 Rendita € 132,01 Piano 3

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 18 Categoria C6 Cl.9, Cons. 36 Rendita € 117,13 Piano S2
Dal 13/06/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 399, Sub. 18 Categoria C6 Cl.9, Cons. 36 Superficie catastale 42 mq Rendita € 117,13 Piano S2

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	9		A2	5	5		284,05 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La cucina non è presente, nella planimetria è parte del terrazzo.

Il Wc era una dispensa, è stato ingrandito spostando un tramezzo verso la camera matrimoniale.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	11		C2	5	71		132,01 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, tranne per il ballatoio di arrivo del vano scala condominiale che è stato inglobato nell'unità immobiliare. Deve essere effettuata un'aggiornamento catastale poiché dal ballatoio (che è parte comune) si accede anche ad altra unità immobiliare di altra ditta.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	399	18		C6	9	36	42 mq	117,13 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il locale Garage è più grade.

Appena entrati, sul lato sinistro secondo la planimetria catastale ci sono due muri che girano intorno al pilastro. nella realtà sono stati eliminati.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

L'unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano sottostrada 2 di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via degli Alpini n. 118.

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 103,90 ed ha un'altezza interna di circa 2,63 ml, Il terrazzo ha una superficie di mq. 34,40.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianti tecnologici in buone condizioni, tranne per l'impianto di adduzione del gas/metano. L'unità immobiliare pur essendo predisposta con la presenza di una caldaia a gas, risulta priva di adduzione esterna della linea di gas metano. Che dovrà essere ripristinata per permettere il funzionamento dell'impianto termico.

Tali mancanze sono state considerate nel deprezzamento del bene.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in legno;

Il tutto in buone condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G4).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via degli Alpini n. 118.

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 38,90 ed ha un'altezza interna variabile da 0,80 ml a 2,22 ml3 ml.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianti tecnologici in discrete condizioni, sono collegati all'appartamento del piano secondo (Sub 9) e alle stesse condizioni d'uso.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in legno;

Gli impianti tecnologici, secondo quanto appreso sul posto, sono collegati all'appartamento al piano secondo (Sub 9).

Il tutto in buone condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G4).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Carsoli (AQ) in Via Prato la Terra (una traversa di Via degli Alpini).

Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 41,50 ed ha un'altezza interna di circa 2,16 ml.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianto elettrico in discrete condizioni.

Presenta inoltre le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

XX

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

XX

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO MARIO ENZO	15/03/2005	364498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO MARIO ENZO	01/12/2014	389812	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CAROLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO MARIO ENZO	15/03/2005	364498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/12/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ROMANO MARIO ENZO	01/12/2014			389812	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2005 al 01/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMANO MARIO ENZO	15/03/2005	364498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/12/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
ROMANO MARIO ENZO	01/12/2014			389812	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) $U_f = 1 \text{mq/mq}$
- b) $R_c = 0,50$
- c) N° piani fuori terra= 3
- d) N° piani interrati o seminterrati= 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$)
- e) $H = \text{ml } 10,50$
- f) Distacchi dalle strade= $\text{ml } 5,00$ ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = $\text{ml } 5,00$;
- h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo $\text{ml. } 10,00$;
- i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;
- l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito;
- m) Parcheggi= $1 \text{mq}/3 \text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1 \text{mq}/10 \text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici Uf e Rc, potrà essere raggugliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) Uf= 1mq/mq)
- b) Rc= 0,50
- c) N° piani fuori terra= 3
- d) N° piani interrati o seminterrati= 1 (H max= ml 4,50; Us= 0,75)
- e) H= ml 10,50
- f) Distacchi dalle strade= ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00;
- h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;
- i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;
- l) Possibilità di edificazione a confine di lotto ineditato;
- m) Parcheggi= 1mq/3mq di Se lorda per le superfici residenziali e di 1mq/10mc per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici Uf e Rc, potrà essere raggugliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- a) Uf= 1mq/mq)
- b) Rc= 0,50
- c) N° piani fuori terra= 3
- d) N° piani interrati o seminterrati= 1 (H max= ml 4,50; Us= 0,75)
- e) H= ml 10,50
- f) Distacchi dalle strade= ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti;
- g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00;
- h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00;
- i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine;

l) Possibilità di edificazione a confine di lotto ineditato;

m) Parcheggio= 1mq/3mq di Se lorda per le superfici residenziali e di 1mq/10mc per le altre destinazioni d'uso consentite.

Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici Uf e Rc, potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

5-SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 -Adeguamento locale al pianto terra da commerciale a Ristorante.

6-Mancata accoglienza integrazione SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 e pratica archiviata.

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

- 1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.
- 2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.
- 3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992
- 4-Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 9 (Ex Sub 37 e 38) con categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto non corrispondono allo stato di fatto.

La cucina non è presente, nella planimetria è parte del terrazzo. Il Wc era una dispensa, è stato ingrandito spostando un tramezzo verso la camera matrimoniale.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

5-SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 -Adeguamento locale al pianto terra da commerciale a Ristorante.

6-Mancata accoglienza integrazione SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 e pratica archiviata.

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot. n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.

2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.

3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992

4- Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 9 (Ex Sub 37 e 38) con categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Le planimetrie in catasto non corrispondono perfettamente allo stato di fatto.

Infatti il ballatoio di arrivo del vano scala condominiale che è stato inglobato nell'unità immobiliare. Deve essere effettuata un'aggiornamento catastale poiché dal ballatoio (che è parte comune) si accede anche ad altra unità immobiliare di altra ditta.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Verifica Urbanistica-Comune di Carsoli (All_ E3a)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Carsoli, in data 17-01-2025 protocollata al num. 551.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Carsoli con Concessione edilizia n. 773 in data 22/07/1989.

2-Concessione edilizia in sanatoria n. 2822 del 24/04/1990

3- Concessione edilizia in sanatoria n. 2623 del 13/04/1992

4-Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 2623 del 13/04/1992

5-SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 -Adeguamento locale al pianto terra da commerciale a Ristorante.

6-Mancata accoglienza integrazione SCIA prot. n. 505 del 20/01/2014 e pratica archiviata.

Per i documenti appena descritti solo per la 1° concessione sono presenti anche gli elaborati grafici che corrispondono allo stato di fatto.

In data 20/01/1993 con prot n. 501, una copia conforme al progetto è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Avezzano per l'avvio di un procedimento penale per presunte violazioni da parte della commissione edilizia al rilascio della concessione edilizia.

Il sottoscritto dovendo acquisire gli elaborati grafici mancanti al Comune di Carsoli, ha effettuato, in data 02/07/2025, un accesso agli atti, presso la procura della repubblica di Avezzano relativo al procedimento penale n. 65/92 N.R.T.

In data 17/09/2025 si è potuto visionare il fascicolo presente in procura.

Non sono presenti gli elaborati grafici.

E' presente però una relazione di un CTU che dichiara che: "le procedure eseguite dal Comune di Carsoli per il rilascio delle varie concessioni edilizie alla ditta Di Gennaro, appaiono sostanzialmente corrette e l'opera non è abusiva" (All_E4).

Segue un successivo decreto di archiviazione emesso dal GIP in data 27/04/1993.

Pertanto mancando gli elaborati grafici a corredo dell'ultima concessione edilizia, il sottoscritto non ha potuto verificare che lo stato di fatto è conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Carsoli.

Non potendo risalire alla conformità urbanistica, verrà applicato un deprezzamento del bene (vedi capitolo stima).

Verifica conformità Strutturale - Genio Civile (All_F).

Per l'immobile oggetto di pignoramento, è stata presentata richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Servizio del Genio Civile di Avezzano - Archivio storico, in data 24/03/2025 protocollata al num. 119270.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio storico è stata ritrovata la seguente documentazione:

1- Deposito prot n. 3225 del 29/06/1989 - Progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi.

2- Deposito prot n. 7550 del 14/02/1992 - Lavori di sistemazione esterna fabbricato, integrazione all'autorizzazione rilasciata in data 29/06/1989 con prot n. 3225.

3- Collaudo prot n. 1773 del 20/03/1992

4-Certificato di rispondenza prot n. 1774 del 09/04/1992

Verifica conformità Accatastamento - Agenzia del Territorio (All_C1, C2, C3)

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 60 mappale 399 Sub 18 con categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il locale Garage è più grade.

Appena entrati, sul lato sinistro secondo la planimetria catastale ci sono due muri che girano intorno al pilastro. nella realtà sono stati eliminati.

Tali difformità sono state considerate nel deprezzamento del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.527,59

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio risulta un debito del sig. **** Omissis **** nei confronti del "Condominio Via degli Alpini" di € 1.527,59.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

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

Vedi bene n. 4 - appartamento Sub 9.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

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

Vedi bene n. 4 - appartamento Sub 9.

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Tutti i terreni sono tra loro confinanti a creare un unico lotto, pertanto si considerano i confini esterni all'intero lotto.

Confinano a Nord con i mappali nn. 197, 198, 1098 e 1097, a Est con strada comunale Serrasecca e con il mappale nn. 1057, a Sud con i mappali n. 1064 e 232, ad Ovest on i mappali n. 195 e 253.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1470,00 mq	1470,00 mq	1	1470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1690,00 mq	1690,00 mq	1	1690,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1690,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1010,00 mq	1010,00 mq	1	1010,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1010,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1268,00 mq	1268,00 mq	1	1268,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1268,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1268,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	102,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	500,00 mq
--	------------------

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 196 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1470 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 5,31
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 196 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1470 Reddito dominicale € 6,07 Reddito agrario € 5,31

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2470
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 1690 Reddito dominicale € 4,80 Reddito agrario € 3,05
--	--	--

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1994 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 233 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1010
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 233 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1010 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 1,83

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1268
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1268 Reddito dominicale € 5,24 Reddito agrario € 4,58

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 396 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 180
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 396 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,65

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 397 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 102
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 397 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 102 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,37

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 398 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,90
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 398 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 500 Reddito dominicale € 1,42 Reddito agrario € 0,90

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1986 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 231 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2470
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 399 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 280 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,51

DATI CATASTALI
BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	196				Vigneto	1	1470	6,07 €	5,31 €	

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	231				Seminativo	1	1690	4,8 €	3,05 €	

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	233				Seminativo	2	1010	2,35 €	1,83 €	

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	395				Vigneto	1	1268	5,24 €	4,58 €	

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
8	396				Vigneto	1	180	0,74 €	0,65 €	

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
8	397				Vigneto	1	102	0,42 €	0,37 €	

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
8	398				Seminativ o	1	500	1,42 €	0,9 €	

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
8	398				Seminativ o	1	500	1,42 €	0,9 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.
In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
d) Opere di urbanizzazione primaria
e) H = Altezza massima = ml. 10.50
f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
g) rapporto massimo di copertura =35%

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
d) Opere di urbanizzazione primaria
e) H = Altezza massima = ml. 10.50
f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
g) rapporto massimo di copertura =35%

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

 L'immobile risulta libero



BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA

L'immobile risulta libero





BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA

L'immobile risulta libero





BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA

 L'immobile risulta libero



BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA

L'immobile risulta libero





BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA



 74 di 132

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BADURINA UMBERTO		30231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			9980	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		BADURINA UMBERTO		30231
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				9980
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		BADURINA UMBERTO		30231
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BADURINA UMBERTO		30231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

				9980		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		BADURINA UMBERTO		30231		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BADURINA UMBERTO		30231	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BADURINA UMBERTO		30231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			9980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/01/2012 al 13/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BADURINA UMBERTO		30231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

- Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,

- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di Botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di Botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di Botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di Botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Roccati Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Roccati Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Roccati Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc,
- c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc.
- d) Opere di urbanizzazione primaria
- e) H = Altezza massima = ml. 10.50
- f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00
- g) rapporto massimo di copertura =35%

Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici.

Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreni edificabili liberi

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreni edificabili liberi

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreni edificabili liberi

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trattasi di terreni edificabili liberi

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trattasi di terreni edificabili liberi

**BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trattasi di terreni edificabili liberi

**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trattasi di terreni edificabili liberi

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trattasi di terreni edificabili liberi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108

Trattasi di Locale commerciale utilizzato come Ristorante sito al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il cancello pedonale che si apre sul terrazzo sul quale si trovano n. 7 vetrate, la vetrina centrale è utilizzata come ingresso all'unità oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un'unica grande sala destinata ad ospitare i tavoli della sala ristorazione. Di fronte sulla sinistra si hanno: - un piccolo vano in cui è stata inserita una scala metallica posticcia e non a norma, per raggiungere il locale al piano seminterrato (dovrà essere eliminata, poiché il locale a seminterrato è identificato con il lotto n. 2) - i servizi igienici separati uomo e donna, - Ufficio, - Forno a legna, Si ha poi una porta di accesso a: - zona cucina (priva di tutti arredi tranne un lavello e due celle frigo di cui non si conosce lo stato di funzionamento), - magazzino con scaffalature, - bagno per il personale. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. I serbatoi dell'acqua sono stati posizionati nel locale seminterrato (Lotto 2), pertanto si dovrà provvedere all'istallazione di nuovi serbatoi e alla separazione dell'adduzione idrica tra i due locali. Tali spese sono state valutate nella stima dell'unità immobiliare. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 39, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 430.992,00

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

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

- A) metodo analitico
- B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$$V_{\text{analitico}} = R/i$$

dove

$V_{\text{analitico}}$ è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i, corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i, per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,

- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si trova l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108	478,88 mq	900,00 €/mq	€ 430.992,00	100,00%	€ 430.992,00
				Valore di stima:	€ 430.992,00

Valore di stima: € 430.992,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di documentazione che attesti la conformità urbanistica e al Genio Civile (-20% sul valore totale)	86.197,00	€
Spese condominiali insolute	5.845,13	€

Valore finale di stima: € 338.949,87

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120

Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano primo piano sottostrada (S1) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso la rampa carrabile, condominiale, posta sul lato nord del fabbricato

(civico 120). E' presente una basculante dalla quale si entra direttamente nel primo ambiente, un locale delle dimensioni di circa 400 mq rifinito con pavimenti e impianti. Sono presenti n. 2 bagni (separati uomo e donna), un vano adibito a centrale idrica con la presenza di n. 2 serbatoi di accumulo, ed una piccola scala metallica posticcia che porta al Piano terra (Lotto 1). Tale scala dovrà essere rimossa e ripristinata la separazione tra le due unità immobiliari. E' presente un secondo accesso pedonale carrabile sul lato Sud del fabbricato (civico 100), sempre con una basculante che permette l'accesso al primo ambiente di circa 400 mq. La parete Ovest è completamente controterra e quindi priva di infissi. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 12, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 288.403,50

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

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$V_{analitico} = R/i$

dove

$V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i, corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i, per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si trova l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 2 - Magazzino Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120	274,67 mq	1.050,00 €/mq	€ 288.403,50	100,00%	€ 288.403,50
Valore di stima:					€ 288.403,50

Valore di stima: € 288.403,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di documentazione che attesti la conformità urbanistica e al Genio Civile (-20% sul valore totale)	57.685,00	€
Spese condominiali insolute	2.122,00	€

Valore finale di stima: € 228.596,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)
 Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano sottostrada 2 (S2) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, sul lato destro troviamo la porta di accesso al magazzino costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 26 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza variabile da 2,25 ml a 3,10 ml. Sono presenti n. 2 infissi che si affacciano all'interno dell'area di manovra e non all'esterno. L'unità immobiliare si presente in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 27, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.524,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$$V_{\text{analitico}} = R/i$$

dove

$V_{\text{analitico}}$ è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i, corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i, per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{ mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si trova l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)	16,69 mq	1.050,00 €/mq	€ 17.524,50	100,00%	€ 17.524,50
				Valore di stima:	€ 17.524,50

Valore di stima: € 17.524,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di documentazione che attesti la conformità urbanistica e al Genio Civile (-20% sul valore totale)	3.505,00	€
Spese condominiali insolute	224,00	€

Valore finale di stima: € 13.795,50

LOTTO 4

• **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118

Trattasi di Appartamento sito al piano Secondo di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del secondo piano, di fronte troviamo la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo un soggiorno con camino. Sulla sinistra di trova la cucina ed una porta finestra che permette di accedere al terrazzo orientato a Nord e est del fabbricato. Dal Soggiorno si accede al disimpegno dove si aprono quattro porte: Ripostiglio privo di finestre, camera con 2 letti, camera matrimoniale, wc con doccia e privo di finestra, e bagno con vasca. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 118.125,00

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

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$V_{analitico} = R/i$

dove

Vanalitico è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i, corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i, per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118

Trattasi di Locale di deposito sito al piano Terzo (sottotetto) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del terzo piano, sul lato sinistro una porticina di un piccolo ripostiglio facente parte della stessa unità immobiliare, mentre di fronte troviamo la porta di accesso al deposito. Appena entrati troviamo un primo locale la cui unica fonte di luce ed aria è data da un lucernaio. Le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,22 ml. In fondo troviamo due porte, la prima si accede ad un piccolo servizio igienico con un lucernaio, le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,00 ml. L'altra porta accede all'ultimo locale che dispone di finestra, le altezze interne variano da 0,80 ml a 2,22 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.459,50

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

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la

redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$$V_{analitico} = R/i$$

dove

$V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie

ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si trova l'immobile.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini) Trattasi di locale ad uso Garage sito al piano Sottotrada 2, di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, in fondo troviamo sul lato destro la serranda di accesso al garage, costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 39,00 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza di 2,16 ml. Non ci sono finestre. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.614,00

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

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne

rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula

$$V_{\text{analitico}} = R/i$$

dove

$V_{\text{analitico}}$ è il valore di stima dell'immobile,

R è il reddito netto o lordo

i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo.

Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma piuttosto un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze.

Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:

$$i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$$

laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso

agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione di edificio, le buone condizioni in cui si trova l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	112,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 118.125,00	100,00%	€ 118.125,00
Bene N° 5 - Deposito Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118	21,39 mq	1.050,00 €/mq	€ 22.459,50	100,00%	€ 22.459,50
Bene N° 6 - Garage Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)	18,68 mq	1.050,00 €/mq	€ 19.614,00	100,00%	€ 19.614,00
				Valore di stima:	€ 160.198,50

Valore di stima: € 160.198,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di documentazione che attesti la conformità urbanistica e al Genio Civile (-20% sul valore totale)	32.040,00	€
Spese condominiali insolute	1.527,00	€

Valore finale di stima: € 126.631,50

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
 Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 196, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 36.750,00

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 231, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 42.250,00

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 233, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.250,00

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 395, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 31.700,00

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque

potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 396, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.500,00

- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 397, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.550,00
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 398, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.500,00
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 398, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	1470,00 mq	25,00 €/mq	€ 36.750,00	100,00%	€ 36.750,00
Bene N° 8 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	1690,00 mq	25,00 €/mq	€ 42.250,00	100,00%	€ 42.250,00
Bene N° 9 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	1010,00 mq	25,00 €/mq	€ 25.250,00	100,00%	€ 25.250,00
Bene N° 10 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	1268,00 mq	25,00 €/mq	€ 31.700,00	100,00%	€ 31.700,00
Bene N° 11 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	180,00 mq	25,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
Bene N° 12 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	102,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.550,00	100,00%	€ 2.550,00
Bene N° 13 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	500,00 mq	25,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
Bene N° 14 - Terreno edificabile Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca	280,00 mq	25,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 162.500,00

Valore di stima: € 162.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Porzione di terreni destinata a viabilità e parcheggio previsto da PRG (24%)	39.000,00	€

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

Celano, li 07/03/2026

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo

- ✓ Altri allegati - All_A1-2025_01_31-Verbale di primo accesso
- ✓ Altri allegati - All_A2-2025_03_13-Verbale di secondo accesso
- ✓ Foto - All_B1 - Doc fot 18_2024-Lotto 1
- ✓ Foto - All_B2 - Doc fot 18_2024-Lotto 2
- ✓ Foto - All_B2 - Doc fot 18_2024-Lotto 3
- ✓ Foto - All_B2 - Doc fot 18_2024-Lotto 4
- ✓ Foto - All_B2 - Doc fot 18_2024-Lotto 5
- ✓ Estratti di mappa - All_C1a-EDM Carsoli - fg 60 plla 399
- ✓ Estratti di mappa - All_C1b-EDM Rocca di Botte - fg 8 terreni
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2a-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 9
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2b-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 11
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2c-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 12
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2d-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 18
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2e-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 27
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2f-Visura storica - Carsoli Fg 60 plla 60 Sub 39
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2g-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 196
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2h-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 231
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2i-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 233

- ✓ Visure e schede catastali - All_C2l-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 395
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2m-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 396
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2n-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 397
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2o-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 398
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2p-Visura storica - Rocca di Botte Fg 8 plla 399
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3-Carsoli Fg 60 plla 399 elaborato planimetrico
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 9-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3b-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 11-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3c-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 12-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3d-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 18-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3e-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 27-PLN
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3f-Carsoli Fg 60 plla 399 sub 39-PLN
- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti
- ✓ N° 2 Altri allegati - All_D1 e D2-Banca quotazioni immobiliari OMI 18_24
- ✓ Altri allegati - All_E1a- Carsoli - Estratto NTA-18_2024
- ✓ Altri allegati - All_E1b-Carsoli - Stralcio PRG-18_2024
- ✓ Altri allegati - All_E2a- Rocca di Botte-Stralcio di PRG
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - All_E2b- Rocca di Botte - Certificato di destinazione urbanistica terreni
- ✓ Tavola del progetto - All_E3a- Carsoli 1989_06_23 -1° Progetto - Elaborati grafici
- ✓ Concessione edilizia - All_E3a-Carsoli 1992_01_14-2° Prog - Rilascio concess in sanatoria
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All_E3a-Carsoli 1992_04_13- Agibilità
- ✓ Tavola del progetto - All_E3a-Carsoli 2014_01_20- SCIA Modello compilato
- ✓ Tavola del progetto - All_E3a-Carsoli 2014_11_07-Integrazione SCIA non accolta
- ✓ Altri allegati - All_E4-Carsoli 1992_09_30-Relaz CTU Proc Penale 65_92
- ✓ Altri allegati - All_F-Carsoli 1989_06_29-GC Deposito fabbricato
- ✓ Altri allegati - All_F-Carsoli 1989_09_15-Carpenteria solai 3-4-5
- ✓ Altri allegati - All_F-Carsoli 1992_02_14-Deposito Genio Civile
- ✓ Altri allegati - All_F-Carsoli 1992_03_24-Collaudato-art7
- ✓ Altri allegati - All_F-Carsoli 1992_04_09- Certificato di rispondenza GC art 28



- ✓ Altri allegati - All_G1-Carsoli - Elab Grafici Stato di fatto - Lotto 1
- ✓ Altri allegati - All_G2-Carsoli - Elab Grafici Stato di fatto - Lotto 2
- ✓ Altri allegati - All_G3-Carsoli - Elab Grafici Stato di fatto - Lotto 3
- ✓ Altri allegati - All_G4-Carsoli - Elab Grafici Stato di fatto - Lotto 4
- ✓ Altri allegati - All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5
- ✓ Altri allegati - All_H- Carsoli Oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici edificabile



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108

Trattasi di Locale commerciale utilizzato come Ristorante sito al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il cancello pedonale che si apre sul terrazzo sul quale si trovano n. 7 vetrate, la vetrina centrale è utilizzata come ingresso all'unità oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un'unica grande sala destinata ad ospitare i tavoli della sala ristorazione. Di fronte sulla sinistra si hanno: - un piccolo vano in cui è stata inserita una scala metallica posticcia e non a norma, per raggiungere il locale al piano seminterrato (dovrà essere eliminata, poiché il locale a seminterrato è identificato con il lotto n. 2) - i servizi igienici separati uomo e donna, - Ufficio, - Forno a legna, Si ha poi una porta di accesso a: - zona cucina (priva di tutti arredi tranne un lavello e due celle frigo di cui non si conosce lo stato di funzionamento), - magazzino con scaffalature, - bagno per il personale. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. I serbatoi dell'acqua sono stati posizionati nel locale seminterrato (Lotto 2), pertanto si dovrà provvedere all'istallazione di nuovi serbatoi e alla separazione dell'adduzione idrica tra i due locali. Tali spese sono state valutate nella stima dell'unità immobiliare. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 39, Categoria D8

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$) e) $H = \text{ml } 10,50$ f) Distacchi dalle strade = $\text{ml } 5,00$ ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = $\text{ml } 5,00$; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo $\text{ml. } 10,00$; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito; m) Parcheggi = $1\text{mq}/3\text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1\text{mq}/10\text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 338.949,87

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120

Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano primo piano sottostrada (S1) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso la rampa carrabile, condominiale, posta sul lato nord del fabbricato (civico 120). E' presente una basculante dalla quale si entra direttamente nel primo ambiente, un locale delle dimensioni di circa 400 mq rifinito con pavimenti e impianti. Sono presenti n. 2 bagni (separati uomo e donna), un vano adibito a centrale idrica con la presenza di n. 2 serbatoi di accumulo, ed una piccola scala metallica posticcia che porta al Piano terra (Lotto 1). Tale scala dovrà essere rimossa e ripristinata la separazione tra le due unità immobiliari. E' presente un secondo accesso pedonale carrabile sul lato Sud del fabbricato (civico 100), sempre con una basculante che permette l'accesso al primo ambiente di circa 400 mq. La parete Ovest è completamente controterra e quindi priva di infissi. L'unità immobiliare si presente in buone condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 12, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 (H max = ml 4,50; $U_s = 0,75$) e) H = ml 10,50 f) Distacchi dalle strade = ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito; m) Parcheggi = 1mq/3mq di Se lorda per le superfici residenziali e di 1mq/10mq per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 228.596,50

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)

Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano sottostrada 2 (S2) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via

Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, sul lato destro troviamo la porta di accesso al magazzino costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 26 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza variabile da 2,25 ml a 3,10 ml. Sono presenti n. 2 infissi che si affacciano all'interno dell'area di manovra e non all'esterno. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 27, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 (H max = ml 4,50; $U_s = 0,75$) e) $H = \text{ml } 10,50$ f) Distacchi dalle strade = ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedificato; m) Parcheggi = $1\text{mq}/3\text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1\text{mq}/10\text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 13.795,50

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118
Trattasi di Appartamento sito al piano Secondo di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del secondo piano, di fronte troviamo la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo un soggiorno con camino. Sulla sinistra di trova la cucina ed una porta finestra che permette di accedere al terrazzo orientato a Nord e est del fabbricato. Dal Soggiorno si accede al disimpegno dove si aprono quattro porte: Ripostiglio privo di finestre, camera con 2 letti, camera matrimoniale, wc con doccia e privo di finestra, e bagno con vasca. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato

dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 9, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 (H max = ml 4,50; $U_s = 0,75$) e) H = ml 10,50 f) Distacchi dalle strade = ml 5,00 ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = ml 5,00; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo ml. 10,00; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedito; m) Parcheggi = $1\text{mq}/3\text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1\text{mq}/10\text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere ragguagliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118

Trattasi di Locale di deposito sito al piano Terzo (sottotetto) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del terzo piano, sul lato sinistro una porticina di un piccolo ripostiglio facente parte della stessa unità immobiliare, mentre di fronte troviamo la porta di accesso al deposito. Appena entrati troviamo un primo locale la cui unica fonte di luce ed aria è data da un lucernaio. Le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,22 ml. In fondo troviamo due porte, la prima si accede ad un piccolo servizio igienico con un lucernaio, le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,00 ml. L'altra porta accede all'ultimo locale che dispone di finestra, le altezze interne variano da 0,80 ml a 2,22 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 11, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore

Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$) e) $H = \text{ml } 10,50$ f) Distacchi dalle strade = $\text{ml } 5,00$ ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = $\text{ml } 5,00$; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo $\text{ml. } 10,00$; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedificato; m) Parcheggi = $1\text{mq}/3\text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1\text{mq}/10\text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere raggugliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)
Trattasi di locale ad uso Garage sito al piano Sottostrada 2, di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, in fondo troviamo sul lato destro la serranda di accesso al garage, costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa $39,00\text{mq}$ rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza di $2,16\text{ml}$. Non ci sono finestre. L'unità immobiliare si presente in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 18, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su Zona A2.2 Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: a) $U_f = 1\text{mq/mq}$ b) $R_c = 0,50$ c) N° piani fuori terra = 3 d) N° piani interrati o seminterrati = 1 ($H_{\text{max}} = \text{ml } 4,50$; $U_s = 0,75$) e) $H = \text{ml } 10,50$ f) Distacchi dalle strade = $\text{ml } 5,00$ ovvero rispetto degli allineamenti precostituiti; g) Distacchi min. dai confini = $\text{ml } 5,00$; h) Distacchi dagli edifici = inclinata 1/1, minimo $\text{ml. } 10,00$; i) Possibilità di edificazione ed aderenza a edificio edificato a confine; l) Possibilità di edificazione a confine di lotto inedificato; m) Parcheggi = $1\text{mq}/3\text{mq}$ di Se lorda per le superfici residenziali e di $1\text{mq}/10\text{mc}$ per le altre destinazioni d'uso consentite. Nel caso di lotti interclusi, l'edificazione max consentite, in deroga agli indici U_f e R_c , potrà essere raggugliata alla profondità ed alla altezza media degli edifici c [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 126.631,50

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento,

viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 196, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 231, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta

individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 233, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 395, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca

Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 396, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto

applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 397, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Rocca di Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 398, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle

superfici (All_I - Roccadi Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca
Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 398, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno edificabile ricadente nel PRG del Comune di Rocca di botte in Zone residenziali di completamento (Art 17). La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'articolo precedente delle presenti norme. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri: a) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq b) Parcheggi inerenti alle costruzioni mq/100 mc, c) Aree private a verde di uso condominiale=5 mq/100 mc. d) Opere di urbanizzazione primaria e) H = Altezza massima = ml. 10.50 f) distanza minima dai confini ml 5.00; distacco minimo fra fabbricati ml. 10.00 g) rapporto massimo di copertura =35% Secondo quanto previsto dal PRG vigente l'aerea ricompresa dai terreni oggetto di esecuzione è attraversata da viabilità e parcheggi pubblici. Per una migliore descrizione si rimanda alla tabella esplicativa del calcolo delle superfici (All_I - Roccadi Botte - terreni - tabella superfici) e alla rappresentazione grafica allegata alla presente relazione (All_G5-Rocca di botte - Planimetria Terreni - Lotto 5)

Prezzo base d'asta: € 123.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 338.949,87

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 108		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 39, Categoria D8	Superficie	478,88 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Il locale cucina è privo di tutti gli arredi ad eccezione di cella frigo (non si conosce lo stato di funzionamento) e di un lavello in acciaio. E' presente la cappa di aspirazione verso l'esterno. I bagni siti nella zona ristorazione sono in ottime condizioni, così come il locale ad uso ufficio e il salone ristorante che è privo di arredi (sedie e tavoli). (vedi All_B1-doc foto-Lotto 1).		
Descrizione:	<p>Trattasi di Locale commerciale utilizzato come Ristorante sito al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il cancello pedonale che si apre sul terrazzo sul quale si trovano n. 7 vetrate, la vetrina centrale è utilizzata come ingresso all'unità oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un'unica grande sala destinata ad ospitare i tavoli della sala ristorazione. Di fronte sulla sinistra si hanno: - un piccolo vano in cui è stata inserita una scala metallica posticcia e non a norma, per raggiungere il locale al piano seminterrato (dovrà essere eliminata, poiché il locale a seminterrato è identificato con il lotto n. 2) - i servizi igienici separati uomo e donna, - Ufficio, - Forno a legna, Si ha poi una porta di accesso a: - zona cucina (priva di tutti arredi tranne un lavello e due celle frigo di cui non si conosce lo stato di funzionamento), - magazzino con scaffalature, - bagno per il personale. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. I serbatoi dell'acqua sono stati posizionati nel locale seminterrato (Lotto 2), pertanto si dovrà provvedere all'istallazione di nuovi serbatoi e alla separazione dell'adduzione idrica tra i due locali. Tali spese sono state valutate nella stima dell'unità immobiliare. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.596,50

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 100 e 120		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	274,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in ottime condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano seminterrato 1 di un fabbricato di maggior consistenza. I bagni sono in ottime condizioni (vedi All_B2-doc foto-Lotto 2).		
Descrizione:	Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano primo piano sottostrada (S1) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso la rampa carrabile, condominiale, posta sul lato nord del fabbricato (civico 120). E' presente una basculante dalla quale si entra direttamente nel primo ambiente, un locale delle dimensioni di circa 400 mq rifinito con pavimenti e impianti. Sono presenti n. 2 bagni (separati uomo e donna), un vano adibito a centrale idrica con la presenza di n. 2 serbatoi di accumulo, ed una piccola scala metallica posticcia che porta al Piano terra (Lotto 1). Tale scala dovrà essere rimossa e ripristinata la separazione tra le due unità immobiliari. E' presente un secondo accesso pedonale carrabile sul lato Sud del fabbricato (civico 100), sempre con una basculante che permette l'accesso al primo ambiente di circa 400 mq. La parete Ovest è completamente controterra e quindi priva di infissi. L'unità immobiliare si presente in buone condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.795,50

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Prato la terra (traversa di Via degli Alpini)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 27, Categoria C2	Superficie	16,69 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano seminterrato 2 di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B3-doc foto-Lotto 3).		
Descrizione:	Trattasi di Locale destinato a magazzino/deposito sito al piano sottostrada 2 (S2) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Piano terra (PT) adibito a locale commerciale. Piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, sul lato destro troviamo la porta di accesso al magazzino costituito da un unico ambiente		

	delle dimensioni di circa 26 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza variabile da 2,25 ml a 3,10 ml. Sono presenti n. 2 infissi che si affacciano all'interno dell'area di manovra e non all'esterno. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo accesso in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.631,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	112,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).		
Descrizione:	<p>Trattasi di Appartamento sito al piano Secondo di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del secondo piano, di fronte troviamo la porta di accesso all'appartamento. Appena entrati troviamo un soggiorno con camino. Sulla sinistra di trova la cucina ed una porta finestra che permette di accedere al terrazzo orientato a Nord e est del fabbricato. Dal Soggiorno si accede al disimpegno dove si aprono quattro porte: Ripostiglio privo di finestre, camera con 2 letti, camera matrimoniale, wc con doccia e privo di finestra, e bagno con vasca. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via degli Alpini, 118		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	21,39 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).		
Descrizione:	<p>Trattasi di Locale di deposito sito al piano Terzo (sottotetto) di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via degli Alpini) attraverso il viale pedonale posto sul lato Nord e Est del fabbricato, dopo aver girato verso destra e aver salito 4 gradini ci si trova davanti il portone di accesso al vano scala condominiale, privo di ascensore. Dopo aver salito le scale si arriva al ballatoio del terzo piano, sul lato sinistro una porticina di un piccolo ripostiglio facente parte della stessa unità immobiliare, mentre di fronte troviamo la porta di accesso al deposito. Appena entrati troviamo un primo locale la cui unica fonte di luce ed aria è data da un lucernaio. Le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,22 ml. In fondo troviamo due porte, la prima si accede ad un piccolo servizio igienico con un lucernaio, le altezze interne variano da 0,83 ml a 2,00 ml. L'altra porta accede all'ultimo locale che dispone di finestra, le altezze interne variano da 0,80 ml a 2,22 ml. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Carsoli (AQ) - Via Prato la Terra (traversa di Via degli Alpini)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 399, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	18,68 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano sottostrada 2 di un fabbricato di maggior consistenza. (vedi All_B4-doc foto-Lotto 4).		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale ad uso Garage sito al piano Sottostrada 2, di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli fuori terra e due livelli seminterrati. Quindi oltre al Piano terra si hanno piano primo, piano secondo e piano terzo (P1, P2, P3) adibiti ad uso residenziale e 2 livelli seminterrati (S1 e S2) ad uso magazzino/cantine e autorimesse. L'intero complesso è denominato Condominio "Via degli Alpini" L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà de Sig. **** Omissis ****. All'unità immobiliare, vi si accede direttamente dalla pubblica strada (Via Prato la Terra, una traversa di Via degli Alpini) attraverso una basculante dalla quale si entra nell'area di manovra condominiale, in fondo troviamo sul lato destro la serranda di accesso al garage, costituito da un unico ambiente delle dimensioni di circa 39,00 mq rifinito con pavimenti e impianto elettrico. Ha un'altezza di 2,16 ml. Non ci sono finestre.</p>		

	L'unità immobiliare si presente in discrete condizioni d'uso e manutenzione all'atto del sopralluogo. Sopralluogo: Si è eseguito un primo accesso, fissato per il giorno 31/01/2025 alle ore 9:00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato e pertanto non è stato possibile accedere all'immobile pignorato (vedi All_A1-Verbale di sopralluogo). Si è eseguito un secondo sopralluogo in data 13/03/2025 alle ore 9,00, alla presenza continua del Delegato, del fabbro e dei Carabinieri della stazione di Carsoli, si è eseguito l'accesso forzoso per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Durante le fasi di rilievo, sopraggiungevano n. 2 agenti della polizia locale.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.500,00

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 196, Qualità Vigneto	Superficie	1470,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 231, Qualità Seminativo	Superficie	1690,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto		

	effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 233, Qualità Seminativo	Superficie	1010,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 395, Qualità Vigneto	Superficie	1268,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
---	--	--	--

Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 396, Qualità Vigneto	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 397, Qualità Vigneto	Superficie	102,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 398, Qualità Seminativo	Superficie	500,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		

Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 14 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Strada Comunale Serrasecca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 398, Qualità Seminativo	Superficie	280,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno edificabile non coltivato al momento del sopralluogo		
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, sito nel Comune di Rocca di Botte, ricadente in Zona di completamento, viabilità e parcheggi del PRG vigente di Proprietà del Sig. **** Omissis ****. Sopralluogo Si è eseguito il sopralluogo, il giorno 31/01/2025 alle ore 10:30, per l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il sottoscritto e il delegato alla vendita nominato dal giudice, non era presente l'esecutato. Il sottoscritto ha comunque potuto effettuare l'accesso, trattandosi per l'appunto di terreni aperti privi di qualsiasi recinzione. Si è potuto pertanto eseguire, con l'ausilio di mappe topografiche, un rilievo fotografico per l'esatta individuazione dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare. (vedi All_A2-Verbale di sopralluogo).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 108

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 100 E 120

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARSOLI (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CARSOLO (AQ) - VIA DEGLI ALPINI, 118

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CARSOLO (AQ) - VIA PRATO LA TERRA (TRAVERSA DI VIA DEGLI ALPINI)

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE SERRASECCA

Trascrizioni

• **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024

Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ROCCA DI BOTTE (AQ) - STRADA COMUNALE
SERRASECCA**

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Avezzano il 24/01/2024
Reg. gen. 3177 - Reg. part. 2716
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

