

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentile Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Titolarità	12
Consistenza	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	17
Descrizione	18
Titolarità	18
Consistenza	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Stato di occupazione	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4	23
Descrizione	24
Titolarità	24
Consistenza	24
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Lotto 4	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2022 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 183.188,80	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.783,67	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 155.019,88	36
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 199.710,95	36

INCARICO

In data 07/11/2022, il sottoscritto Ing. Gentile Stefano, con studio in Via XX Settembre, 315 - p.t. int. 2 - 67051 - Avezzano (AQ), email stefano_gentile@icloud.com, PEC stefano.gentile@ingpec.eu, Tel. 0863 472217 - 329 6251209 , Fax 0863 472217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.

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

I sub. 4 e 5 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	50,65 mq	67,70 mq	1,00	67,70 mq	2,70 m	Terra
Giardino	374,20 mq	387,55 mq	0,18	69,76 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	43,50 mq	47,27 mq	0,20	9,45 mq	0,00 m	Terra
Villino	48,10 mq	64,85 mq	1,00	64,85 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,70 mq	6,05 mq	0,25	1,51 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,55 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	Primo
Loggia	3,55 mq	3,65 mq	0,40	1,46 mq	0,00 m	Primo

Garage/Cantina	83,00 mq	91,15 mq	0,70	63,80 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				279,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	974	4		C6	5	31 mq	35 mq	57,64 €	S1	
	12	974	5		A7	2	8,5 vani	168 mq	592,63 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.4 dal sub.5 , che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni nel vano scala e presenza di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: l'intonaco della cucina, tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud, Ovest.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 387,55.
- Posto auto: garage identificato al sub.4.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009
Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443

Quota: 1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 02/11/2018

Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640

Importo: € 949.810,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 474.905,32

- **Ipoteca alla Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016

Importo: € 349.333,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 174.666,72



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022

Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007

- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. **** Omissis **** via Saragat, 16 - 67051 Avezzano (Aq)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.

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

I sub. 6 e 7 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	51,00 mq	65,90 mq	1,00	65,90 mq	2,70 m	Terra
Giardino	173,65 mq	179,80 mq	0,18	32,36 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	43,15 mq	45,95 mq	0,20	9,19 mq	0,00 m	Terra
Villino	48,00 mq	63,15 mq	1,00	63,15 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,15 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,10 mq	3,25 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	Primo
Loggia	3,45 mq	3,55 mq	0,40	1,42 mq	0,00 m	Primo

Garage/Cantina	83,50 mq	89,90 mq	0,70	62,93 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				237,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	974	6		C6	5	31 mq	35 mq	57,64 €	S1	
	12	974	7		A7	2	8,5 vani	164 mq	592,63 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.6 dal sub.7 , che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni nel vano scala e presenza di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce.

I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione. E' presente tra l'altro un maggiolino bianco da rimuovere.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 179,80.
- Posto auto: garage identificato al sub.6.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009
Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443
Quota: 1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010
Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197
Quota: 1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 02/11/2018
Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640
Importo: € 949.810,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 474.905,32
- **Ipoteca alla Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/07/2019
Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016
Importo: € 349.333,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.666,72



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022
Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007
- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. **** Omissis **** via Saragat, 16 - 67051 Avezzano (Aq)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.

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

I sub. 8 e 9 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	51,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,70 m	Terra
Giardino	182,10 mq	188,40 mq	0,18	33,91 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	43,00 mq	45,85 mq	0,20	9,17 mq	0,00 m	Terra
Villino	48,40 mq	63,65 mq	1,00	63,65 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,15 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,00 mq	3,15 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	Primo
Loggia	3,15 mq	3,25 mq	0,40	1,30 mq	0,00 m	Primo

Garage/Cantina	83,00 mq	89,60 mq	0,70	62,72 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				238,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	974	8		C6	5	31 mq	35 mq	57,64 €	S1	
	12	974	9		A7	2	8,5 vani	164 mq	592,63 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.8 dal sub.9 , che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scale e risalite di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce.

I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 188,40.
- Posto auto: garage identificato al sub.8.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009
Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443
Quota: 1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 02/11/2018

Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640

Importo: € 949.810,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 474.905,32

- **Ipoteca alla Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016

Importo: € 349.333,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 174.666,72



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022

Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007

- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. **** Omissis **** via Saragat, 16 - 67051 Avezzano (Aq)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anziché circolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.

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

I sub. 10 e 11 sono stati considerati insieme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, pertanto non è stato possibile identificare l'esatta suddivisione e consistenza degli stessi.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	50,90 mq	67,40 mq	1,00	67,40 mq	2,70 m	Terra
Giardino	513,95 mq	526,55 mq	0,18	94,78 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	43,30 mq	46,90 mq	0,20	9,38 mq	0,00 m	Terra
Villino	49,00 mq	64,30 mq	1,00	64,30 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	5,15 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,05 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	Primo
Loggia	3,50 mq	3,65 mq	0,40	1,46 mq	0,00 m	Primo

Garage/Cantina	83,50 mq	91,10 mq	0,70	63,77 mq	2,30 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				303,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	974	10		C6	5	31 mq	35 mq	57,64 €	S1	
	12	974	11		A7	2	8,5 vani	168 mq	592,63 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie e visure catastali effettuate, si riscontra l'individuazione esatta dei sub mediante tramezzature interne che delimitano il sub.10 dal sub.11, che però non sono state realizzate.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scala. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, gli intonaci delle scale, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce.

I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.

PARTI COMUNI

Sono presenti una rampa di accesso ai garage e un viale di ingresso alle abitazioni comuni con le altre tre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: sono costituite da travi rovesce in cemento armato collegate tra loro.
- Esposizione: relativamente alla parte non interrata, l'esposizione è Nord, Sud, Est.
- Altezza interna utile: locale interrato m. 2,30; piano terra e piano primo m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate al piano interrato con muratura in laterizio ed ai piani fuori terra con rivestimento a cappotto su tamponatura in laterizio.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata con tetto a cupola in cemento armato.
- Manto di copertura: in alluminio.
- Pareti esterne: in laterizio, cappotto termico ed intonachino; alcune pareti hanno rivestimento in materiale lapideo.
- Pareti interne: in laterizio ed intonaco da rifinire.
- Pavimentazione interna: da realizzare.
- Infissi esterni: non presenti.
- Infissi interni: non presenti.
- Volte: non presenti.
- Scale: in calcestruzzo armato.
- Impianto elettrico: sottotraccia e da ultimare.
- Impianto idrico: da ultimare.
- Impianto termico: autonomo, da ultimare.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: mq. 526,55.
- Posto auto: garage identificato al sub.10.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: non presenti.
- Altro: i viali interni ed i marciapiedi sono pavimentati con betonelle; il muretto di recinzione è in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/10/2009
Reg. gen. 17075 - Reg. part. 2443
Quota: 1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 29/01/2010

Reg. gen. 1764 - Reg. part. 197

Quota: 1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.000,00

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 02/11/2018

Reg. gen. 17139 - Reg. part. 1640

Importo: € 949.810,64

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 474.905,32

- **Ipoteca alla Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 10551 - Reg. part. 1016

Importo: € 349.333,44

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 174.666,72



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2022

Reg. gen. 12537 - Reg. part. 10155

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Permesso di Costruire n.44 prot. 7247 del 04/09/2007

- Progetto di variante allegato alla D.I.A. prot.n.3632 del 09/05/2003 redatto da Arch. **** Omissis **** via Saragat, 16 - 67051 Avezzano (Aq)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato di fatto è difforme da quanto individuato nell'elaborato progettuale allegato alla pratica di variante:

- non sono state realizzate le tramezzature al piano interrato;
- nonostante la disposizione degli ambienti interni sia la stessa, le misure rilevate in fase di sopralluogo non coincidono con quelle riportate in progetto;
- la recinzione esterna di accesso alle singole unità immobiliari, così come la scala esterna che collega il piano garage al piano terra, sono stati realizzati con andamento lineare anzichè circolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da quattro unità immobiliari disposte a schiera, indipendenti tra loro, per cui si è potuto procedere a formare quattro lotti distinti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.098,86

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5	279,48 mq	694,50 €/mq	€ 194.098,86	100,00%	€ 194.098,86
				Valore di stima:	€ 194.098,86

Valore di stima: € 194.098,86

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Pratica completamento e agibilità	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Smaltimento rifiuti	5910,06	€

Valore finale di stima: € 183.188,80

Per stimare il valore di mercato del bene esecutato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, considerando il loro valore medio e quale parametro

tecnico di valutazione la superficie lorda catastale in metri quadrati.
La valutazione ha tenuto conto sia delle rifiniture che del mancato completamento dell'opera.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.693,73

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7	237,14 mq	694,50 €/mq	€ 164.693,73	100,00%	€ 164.693,73
				Valore di stima:	€ 164.693,73

Valore di stima: € 164.693,73

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Pratica completamento e agibilità	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Smaltimento rifiuti	5910,06	€

Valore finale di stima: € 153.783,67

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 9, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 165.929,94

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9	238,92 mq	694,50 €/mq	€ 165.929,94	100,00%	€ 165.929,94
Valore di stima:					€ 165.929,94

Valore di stima: € 165.929,94

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Pratica completamento ed agibilità	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Smaltimento rifiuti	5910,06	€

Valore finale di stima: € 155.019,88

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 210.621,01

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11	303,27 mq	694,50 €/mq	€ 210.621,01	100,00%	€ 210.621,01
Valore di stima:					€ 210.621,01

Valore di stima: € 210.621,01

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Pratica completamento ed agibilità	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione - Smaltimento rifiuti	5910,06	€

Valore finale di stima: € 199.710,95

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

Avezzano, li 24/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentile Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione comune
- ✓ N° 5 Altri allegati - Riferimenti di stima
- ✓ N° 6 Altri allegati - Computo metrico Rifiuti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

Prezzo base d'asta: € 183.188,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

Prezzo base d'asta: € 153.783,67

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 8-9
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 9, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

Prezzo base d'asta: € 155.019,88

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 10-11
Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma

ancora in fase di ultimazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato insiste su un'area avente destinazione urbanistica B "Completamento edilizio".

Prezzo base d'asta: € 199.710,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.188,80

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	279,48 mq
Stato conservativo:	Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni nel vano scala e presenza di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: l'intonaco della cucina, tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.		
Descrizione:	Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.783,67

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.lla 974 Sub. 6-7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 7, Categoria A7	Superficie	237,14 mq
Stato conservativo:	Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni nel vano scala e presenza di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione. E' presente tra l'altro un maggiolino bianco da rimuovere.		
Descrizione:	Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora		

	in fase di ultimazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.019,88

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.la 974 Sub. 8-9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 8, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 9, Categoria A7	Superficie	238,92 mq
Stato conservativo:	Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scale e risalite di umidità al piano terra. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.		
Descrizione:	Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.710,95

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana (AQ) - Località Unciti - Fg.12 P.la 974 Sub. 10-11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 974, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 974, Sub. 11, Categoria A7	Superficie	303,27 mq
Stato conservativo:	Il bene è stato lasciato incustodito per parecchi anni, e questo ha provocato un disfacimento delle opere realizzate: l'impiantistica è stata completamente rimossa, gli infissi interni ed esterni sono stati portati via. Sono presenti infiltrazioni sul vano scala. La pavimentazione del terrazzo in alcuni punti risulta sollevata, pertanto dovrà essere rimossa e ricostruita. Si devono completare: tutte le pavimentazioni, gli intonaci delle scale, i rivestimenti dei bagni e della cucina, i tramezzi e gli intonaci al piano interrato. Le parti adibite a giardino sono visibilmente incolte e piene di erbacce. I locali dell'interrato, adibiti a garage, sono stati utilizzati come discarica, per cui il materiale rinvenuto necessita di campionamento e rimozione.		

Descrizione:	Il bene è costituito da una villetta su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo), facente parte di un edificio a schiera composto da quattro unità immobiliari, di recente costruzione (anno 2007) ma ancora in fase di ultimazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

