
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	8
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	12

Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	19

Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	21
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.396,25	30



All'udienza del 01/08/2025, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiotecnico.orlandi@yahoo.it, PEC danilo.orlandi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A2 posto al piano terra e primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Piena proprietà di un locale ad uso magazzino cat.C2 posto al piano seminterrato primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Piena proprietà di una corte comune (bene comune non censibile) ad uso esclusivo delle porzioni immobiliari individuate dai sub. 2 e sub.3 di un fabbricato ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sita nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuata catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) e risulta costituito da una unità abitativa con ingresso indipendente collocata ai piani terra e primo di un'edificio residenziale di tipologia costruttiva villa.

Il predetto bene individuato nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.2 Via Fonticella snc è accessibile dalla p.lla 615 comunale Largo Madonna del Rosario e confina per i rispettivi lati posti a NORD, SUD, EST e OVEST con la corte comune sub.1 (bene comune non censibile) ad uso esclusivo dei sub. 2 e sub.3 il tutto di proprietà della ditta eseguita (rif. Allegati 1 e 2).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) e risulta costituito da un locale magazzino collocato al piano seminterrato primo di un'edificio residenziale di tipologia costruttiva villa.

Il predetto bene individuato nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.3 Via Fonticella snc è accessibile dalla p.lla 615 comunale Largo Madonna del Rosario e confina per i rispettivi lati posti a NORD, SUD, EST e OVEST con la corte comune sub.1 (bene comune non censibile) ad uso esclusivo dei sub. 2 e sub.3 il tutto di proprietà della ditta eseguita (rif. Allegati 1 e 2).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) e risulta costituito da una corte comune sub.1 (bene comune non censibile) ad uso esclusivo dei sub. 2 e sub.3 il tutto di proprietà della ditta eseguita.

Il predetto bene individuato nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.1 Via Fonticella snc (rif. Allegati 1 e 2) confina rispettivamente:

- a NORD con Via Fonticella-Largo Madonna del Rosario rif. p.lla 615;
- a SUD con la p.lla 913;
- a EST con la p.lla 625;
- a OVEST con la p.lla 623.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Terra (sub.2)	115,34 mq	129,20 mq	1	129,20 mq	2,70 m	Piano Terra Rialzato
Abitazione Piano 1° (sub.2)	24,88 mq	32,08 mq	1	32,08 mq	2,63 m	Piano Primo
Balconi (sub.2)	24,14 mq	24,14 mq	0,25	6,04 mq	0,00 m	Piano Terra Rialzato
Porticato (sub.2)	23,04 mq	23,04 mq	0,4	9,22 mq	0,00 m	Piano Terra Rialzato
Terrazzo (sub.2)	16,48 mq	16,48 mq	0,3	4,94 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				181,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	137,00 mq	153,00 mq	0,65	99,45 mq	3,30 m	Piano primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				99,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,45 mq		

Il magazzino individuato dal sub.3 collocato al piano primo seminterrato pur essendo collegato internamente tramite la scala interna alla restante porzione immobiliare abitativa sub.2 risulta ad ogni modo accessibile in maniera indipendente dalla corte esterna comune sub.1.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino/Corte comune	840,00 mq	840,00 mq	1	840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	840,00 mq
--	------------------

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	897	2		A2	2	6 vani	132 mq	356,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi cartacea eseguita e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrata la non corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale allegata in atti e lo stato dei luoghi (rif. Allegati 3 e 7).

Le difformità riscontrate sono di seguito evidenziate :

- Assenza della porzione abitativa posta al Piano primo sia nell'elaborato planimetrico che nella relativa planimetria catastale;
- modificato prospetto sulle pareti perimetrali esterne con varchi di apertura difformi in dimensione e collocazione al piano seminterrato e terra rialzata.

E'opportuno eseguire una variazione catastale al fine di riallineare le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi, va eseguita pertanto una pratica DOCFA il cui costo complessivo ivi compreso il compenso di un tecnico

professionista è pari a circa euro 800,00 (euro ottocento/00); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	897	3		C2	U	135 mq	153 mq	278,89 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi cartacea eseguita e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrata la non corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale allegata in atti e lo stato dei luoghi (rif. Allegati 3 e 7).

Le difformità riscontrate sono di seguito evidenziate :

- modificato prospetto sulle pareti perimetrali esterne con varchi di apertura difformi in dimensione e collocazione al piano seminterrato primo.

E'opportuno eseguire una variazione catastale al fine di riallineare le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi, va eseguita pertanto una pratica DOCFA il cui costo complessivo ivi compreso il compenso di un tecnico professionista è pari a circa euro 800,00 (euro ottocento/00); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	897	1		CO						BCNC dei(sub 2 e 3)	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni eseguiti oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi abitati dagli eseguiti **** Omissis **** e dalla loro famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni eseguiti oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi abitati dagli eseguiti **** Omissis **** e dalla loro famiglia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni eseguiti oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi abitati dagli eseguiti **** Omissis **** e dalla loro famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

il bene si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni esegutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni esegutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

I beni esegutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

La corte comune sub.1 (bene comune non censibile) risulta ad uso esclusivo delle porzioni di fabbricato esegutate individuate dai sub. 2 e sub.3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Cerchio (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.4 p.lla 897 su cui sono edificati gli immobili esegutati non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Cerchio (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.4 p.lla 897 su cui sono edificati gli immobili esegutati non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Cerchio (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.4 p.lla 897 su cui sono edificati gli immobili esegutati non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) in una zona periferica rispetto al centro del paese nella quale risultano edificati principalmente abitazioni di tipo economico popolare di

proprietà del Comune.

Trattasi di un fabbricato civile "tipologia costruttiva villa" con annessa corte esterna esclusiva che risulta raggiungibile da Largo Madonna del Rosario con accesso dalla particella comunale n. 615.

La struttura portante è in cemento armato, ha solai di tipo misto e tetto a falde con sovrastante tegole di copertura.

Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi termici e le tramezzature interne in forati di laterizio.

Il fabbricato risulta essere così costituito:

- 2 piani fuori terra "piano terra rialzato e piano 1°" ad uso Abitazione con ingresso indipendente dal portico esterno;
- 1 piano seminterrato ad uso Magazzino raggiungibile sia dalla scala interna posta all'interno dell'unità abitativa che dall'ingresso indipendente posto sulla corte esterna comune.

L'abitazione (sub.2) ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni e i locali al suo interno sono ampi e ben rifiniti (rif. Allegato 5).

Il piano primo è raggiungibile solo tramite la scala interna posta all'interno del soggiorno dell'unità abitativa e risulta essere ad oggi costituito da un unico locale in luogo di una stanza ad uso camera e un bagno così come previsto nell'originario progetto depositato.

All'intradosso del solaio di copertura del locale posto al piano primo risultano visibili macchie di umidità e muffa cagionate da ponti termici o cattiva aerazione dei locali; dal locale posto al piano primo risulta inoltre accessibile l'ampio terrazzo da cui è possibile godere dell'ampia e suggestiva vista panoramica.

L'ingresso all'abitazione (sub.2) avviene tramite una rampa di scala esterna previa l'attraversamento del porticato e della corte esterna (sub.1) ad uso comune con il piano seminterrato (sub.3).

Le pareti interne dei vari locali sono costituite da intonaco civile con sovrastante strato di idropittura, le pareti esterne dell'intero fabbricato hanno intonaco a faccia vista colorato con elementi di decoro in corrispondenza dei varchi di apertura il tutto in ottimo stato di conservazione.

Le pavimentazioni interne dei vari locali sono in gres; i balconi, il terrazzo e il portico risultano pavimentati e protetti da ringhiere in ferro.

Le porte interne sono in legno e i serramenti esterni sono in alluminio finto legno con doppi vetri e persiane il tutto in ottimo stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è garantito da una caldaia a gas posta all'interno del locale cucina e dall' impianto di riscaldamento a pavimento posto all'interno dei vari locali.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, il centralino ad alimentazione e segregazione delle varie linee risulta munito di interruttore differenziale (prescrizione minima di sicurezza secondo il D.M. 37/2008) e risulta installato l'impianto citofonico.

La corte esterna è recintata con muretto ed inferriata, l'accesso alla proprietà è garantito da un cancello carrabile in ferro e la corte esterna è in parte pavimentata con cemento e in parte lasciata a verde.

L'appartamento risulta allacciato ai principali servizi quali acqua, luce, gas e fogni.

Note:

L'unità abitativa sviluppandosi su più piani collegati da scale interne risulta non adatta a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) in una zona periferica rispetto al centro del paese nella quale risultano edificati principalmente abitazioni di tipo economico popolare di proprietà del Comune.

Trattasi di un fabbricato civile "tipologia costruttiva villa" con annessa corte esterna esclusiva che risulta raggiungibile da Largo Madonna del Rosario con accesso dalla particella comunale n. 615.

La struttura portante è in cemento armato, ha solai di tipo misto e tetto a falde con sovrastante tegole di copertura.

Le tamponature esterne sono realizzate con blocchi termici e le tramezzature interne in forati di laterizio.

Il fabbricato risulta essere così costituito:

- 2 piani fuori terra "piano terra rialzato e piano 1°" ad uso Abitazione;
- 1 piano seminterrato ad uso Magazzino.

Il bene n.2 di cui in perizia, corrisponde alla porzione di fabbricato (sub.3) adibita a magazzino posto al piano 1° seminterrato del predetto fabbricato (rif. Allegato 5).

Il magazzino risulta accessibile in maniera indipendente sia dalla corte comune (sub.1) che dall'abitazione (sub.2) tramite la scala interna di collegamento.

Il locale magazzino (sub.3) risulta essere ad oggi un unico grande locale al grezzo in luogo della sua originaria ripartizione in più locali (centrale termica, centrale idrica, cantina) così come previsto nel progetto autorizzato.

Le difformità sopra menzionate per il locale magazzino, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e il modificato prospetto delle aperture esterne, risultano ad ogni modo sanabili così come meglio evidenziato nella relativa sezione regolarità edilizia.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Cerchio (AQ) in una zona periferica rispetto al centro del paese nella quale risultano edificati principalmente abitazioni di tipo economico popolare di proprietà del Comune.

Trattasi di un fabbricato civile "tipologia costruttiva villa" costituito da una porzione abitativa (sub.2) con annesso magazzino (sub.3) e corte esterna esclusiva (sub.1) raggiungibile da Largo Madonna del Rosario con accesso dalla particella comunale n. 615.

Il bene n.3 di cui in oggetto è di fatto una corte comune ad uso esclusivo dei beni individuati dai sub.2 e sub.3 relativi rispettivamente alla parte abitativa e al magazzino della porzione immobiliare eseguita.

La corte comune è adibita in parte a viabilità carraia e pedonale con sovrastante strato di cemento e in parte è stata lasciata a verde ad uso giardino (rif. Allegato 5).

La corte è inoltre recintata con un muretto ed inferriata e sulla stessa risulta collocato un cancello carrabile in ferro a chiusura dell'intera proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.la 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.la 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.la 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stornelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/10/1983	14105	12026
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/01/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente	06/12/2005	17487	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	10/01/2006	535	419
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stornelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/10/1983	14105	12026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente	06/12/2005	17487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2006	535	419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stornelli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/10/1983	14105	12026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattia Valente	06/12/2005	17487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/2006	535	419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 29/11/2024

Reg. gen. 22842 - Reg. part. 19205

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 28/05/2025

Reg. gen. 10669 - Reg. part. 8830

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 13/10/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni eseguiti in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato n. 9).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 29/11/2024

Reg. gen. 22842 - Reg. part. 19205

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 28/05/2025

Reg. gen. 10669 - Reg. part. 8830

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 13/10/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato n. 9).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 29/11/2024

Reg. gen. 22842 - Reg. part. 19205

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 28/05/2025

Reg. gen. 10669 - Reg. part. 8830

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 13/10/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato n. 9).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esegutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esegutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerchio (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto i beni esecutati individuati catastalmente al fg.4 p.lla 897 dai sub.2 e sub.3 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7):

- Il fabbricato è stato Autorizzato dal Comune di Cerchio con Permesso di Costruire n. 07/2005 del 06/06/2005 prot. n. 2415/2005 a nome dei Sig.ri **** Omissis **** (allegato).

Note: dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.

Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative all'ottenimento dello stesso salvo la regolarizzazione degli abusi edilizi di seguito evidenziati e il completamento dell'iter procedurale con conseguente produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che sono presenti nel compendio immobiliare pignorato le seguenti difformità (rif. Allegati 3 e 7):

- modificato prospetto con difformità nelle aperture esterne al piano primo seminterrato e terra rialzato;

- diversa disposizione interna degli ambienti al piano primo seminterrato e al piano 1° rispetto al progetto edilizio depositato ed approvato;

- diversa collocazione e forma della scalinata esterna di accesso all'appartamento posto al piano terra rialzato.

Le difformità sopra riscontrate nella diversa distribuzione delle pareti interne risultano sanabili previa

presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.050,00; il modificato prospetto e la scala esterna risultano ulteriormente sanabili previa presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.032,00.

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale di circa € 3500,00 (euro tremilacinquecento/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti abusi edilizi; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

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.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerchio (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni eseguiti individuati catastalmente al fg.4 p.lla 897 dai sub.2 e sub.3 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7):

- Il fabbricato è stato Autorizzato dal Comune di Cerchio con Permesso di Costruire n. 07/2005 del 06/06/2005 prot. n. 2415/2005 a nome dei Sig.ri **** Omissis **** (allegato).

Note: dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.

Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative all'ottenimento dello stesso salvo la regolarizzazione degli abusi edilizi di seguito evidenziati e il completamento dell'iter procedurale con conseguente produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che sono presenti nel compendio immobiliare pignorato le seguenti difformità (rif. Allegati 3 e 7):

- modificato prospetto con difformità nelle aperture esterne al piano primo seminterrato e terra rialzato;
- diversa disposizione interna degli ambienti al piano primo seminterrato e al piano 1° rispetto al progetto edilizio depositato ed approvato;
- diversa collocazione e forma della scalinata esterna di accesso che conduce all'appartamento posto al piano terra rialzato.

Le difformità sopra riscontrate nella diversa distribuzione delle pareti interne risultano sanabili previa presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.050,00; il modificato prospetto e la scala esterna risultano ulteriormente sanabili previa presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa € 1.032,00.

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale di circa € 3500,00 (euro tremilacinquecento/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti abusi edilizi; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio immobiliare pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerchio (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni eseguiti individuati catastalmente al fg.4 p.lla 897 dai sub.2 e sub.3 sono stati oggetto delle autorizzazioni tecnico-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7):

- Il fabbricato è stato Autorizzato dal Comune di Cerchio con Permesso di Costruire n. 07/2005 del 06/06/2005 prot. n. 2415/2005 a nome dei Sig.ri **** Omissis **** (allegato).

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che risulta realizzato sulla corte esterna sub.1 sia un piccolo manufatto che un locale ad uso rimessa in muratura (non censiti in catasto e non oggetti di pignoramento) avente quest'ultimo una superficie in pianta di circa mq 45.00; tale opera realizzata abusivamente risulta quasi sicuramente non sanabile in quanto non rispetta le distanze di legge.

Gli eventuali costi di ripristino se necessari sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERCHIO (AQ) - LARGO MADONNA DEL ROSARIO 52

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A2 posto al piano terra e primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 230.479,60
Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato n.8), facendo riferimento inoltre agli attuali prezzi di mercato per immobili con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione e delle rifiniture in esso oggettivamente riscontrabili, si ritiene che il prezzo di euro 1.270,00 (milleduecentosettanta/00) al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
Piena proprietà di un locale ad uso magazzino cat.C2 posto al piano seminterrato primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.697,50
Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato n.8), facendo riferimento inoltre agli attuali prezzi di mercato per immobili con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, si ritiene che il prezzo di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

• **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52

Piena proprietà di una corte comune (bene comune non censibile) ad uso esclusivo delle porzioni immobiliari individuate dai sub. 2 e sub.3 di un fabbricato ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sita nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuata catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BCNC dei (sub 2 e 3)

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

Valore di stima del bene: € 9.240,00

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato per beni con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione ovvero di terreni adibiti a corte/giardino già sfruttati urbanisticamente, si ritiene che il prezzo di euro 11,00 (undici/00) al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	181,48 mq	1.270,00 €/mq	€ 230.479,60	100,00%	€ 230.479,60
Bene N° 2 - Magazzino Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	99,45 mq	550,00 €/mq	€ 54.697,50	100,00%	€ 54.697,50
Bene N° 3 - Corte o resede Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52	840,00 mq	11,00 €/mq	€ 9.240,00	100,00%	€ 9.240,00
Valore di stima:					€ 294.417,10

Valore di stima: € 294.417,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento del 5.0 % per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
decuratazione spese per regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
decuratazione spese per regolarizzazione catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 275.396,25

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 13/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Orlandi Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti, certificazione destinaz. urbanistica...
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni Tecniche-Urbanistiche + Progetto Edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A2 posto al piano terra e primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
Piena proprietà di un locale ad uso magazzino cat.C2 posto al piano seminterrato primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52
Piena proprietà di una corte comune (bene comune non censibile) ad uso esclusivo delle porzioni immobiliari individuate dai sub. 2 e sub.3 di un fabbricato ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sita nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuata catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BCNC dei (sub 2 e 3)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Cerchio (AQ) adottato con delibera del C.C. n.9 del 15/03/2005, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade in zona B2 di completamento estensivo, è soggetto al solo vincolo di rispetto autostradale e non è soggetto ad uso civico (rif. Allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: € 275.396,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.396,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	181,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat.A2 posto al piano terra e primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.lla 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	99,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un locale ad uso magazzino cat.C2 posto al piano seminterrato primo di un immobile ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sito nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.lla 897 dal sub.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.lla 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Cerchio (AQ) - Largo Madonna del Rosario 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 897, Sub. 1, Categoria CO, Graffato BCNC dei(sub 2 e 3)	Superficie	840,00 mq
Stato conservativo:	il bene si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di una corte comune (bene comune non censibile) ad uso esclusivo delle porzioni immobiliari individuate dai sub. 2 e sub.3 di un fabbricato ad uso residenziale tipologia costruttiva villa, sita nel Comune di Cerchio(AQ) ed individuata catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.4, p.la 897 dal sub.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 29 Agosto 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.4, p.la 897 dai sub.2, sub.3 e sub.1 risultava occupato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e dal loro figlio minore **** Omissis ****.		