

TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



1 di 16

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



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 9 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2021 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.012,50 | 16 |



INCARICO

All'udienza del 27/09/2023, il sottoscritto Ing. Del Rosso Andrea, con studio in Piazza Castello, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiodelrosso@hotmail.it, PEC andrea.delrosso@ingpec.eu, Tel. 338 17 25 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 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 Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18 (Coord. Geografiche: Lat. 42,070307- Long. 13,052903)

DESCRIZIONE

Trattasi (usufrutto) di una porzione ad angolo di una schiera trifamiliare di villini, sita nel comune di Oricola (AQ), località Pezzetagle, in via Dei Pini n. 18, appartenente ad un gradevole complesso residenziale con accesso da via Tiburtina Vecchia all'altezza del km 70 a ridosso della zona industriale di Oricola-Carsoli. Questa zona, sita tra i confini dei due comuni, rappresenta un'importante realtà economica per tutto il bacino, ben collegata con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24.

L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Sud del predetto complesso trifamiliare, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K comunicante con un portico retrostante oltre wc, spazi distributivi con una scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori tre vani, bagno e terrazzo. Una comoda "corte ad angolo" di 300mq circa costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Viene posto in vendita il diritto di Usufrutto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

La presente consulenza stima il valore dell'usufrutto.

CONFINI

Il Bene confina ad Ovest con altra porzione della schiera trifamiliare meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.7, p.lla n.641 sub4 intestata ai sig.ri **** Omissis ****, ad Est con terreno meglio identificato nel N.C.T. al fg.n.7, p.lla n.575 intestato al sig. **** Omissis ****, ad Sud con fabbricato meglio identificato nel N.C.T. al fg.n.7, p.lla n.682 intestato ai sig.ri **** Omissis ****, a Nord con la p.lla n.572 intestata ancora alla soc. **** Omissis **** ma ricadente su Via dei Pini, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Cucina | 18,41 mq | 22,09 mq | 1 | 22,09 mq | 2,60 m | T |
| Soggiorno | 31,33 mq | 36,29 mq | 1 | 36,29 mq | 2,70 m | T |
| Wc | 7,10 mq | 7,30 mq | 1 | 7,30 mq | 2,70 m | T |
| Portico | 9,52 mq | 9,52 mq | 0,40 | 3,81 mq | 0,00 m | T |
| Letto 1 | 17,47 mq | 20,65 mq | 1 | 20,65 mq | 2,70 m | 1 |
| Letto 2 | 10,20 mq | 12,00 mq | 1 | 12,00 mq | 2,70 m | 1 |
| Studio | 8,50 mq | 10,82 mq | 1 | 10,82 mq | 2,70 m | 1 |
| Bagno | 4,10 mq | 5,87 mq | 1 | 5,87 mq | 2,70 m | 1 |



4 di 16

Firmato Da: DEL ROSSO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 301ac5d5fb01108349b8027924fe6b57



| | | | | | | |
|--|---------|---------|------|------------------|----------|---|
| Dis.+Scala | 6,82 mq | 8,77 mq | 1 | 8,77 mq | 2,70 m | 1 |
| Loggia | 8,25 mq | 8,25 mq | 0,40 | 3,30 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 130,90 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 130,90 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che il sottoscritto, nella propria valutazione, ha ritenuto opportuno inglobare intrinsecamente il valore della corte nel valore dell'intera abitazione: le corti, in immobili con questa tipologia edilizia, hanno un'incidenza significativa sul valore globale del bene e non possono essere parametrizzate a prescindere. E' intuitivo come un'unica corte ad angolo sia diversa da una formata da due porzioni "fronte-retro", come una corte carrabile sia diversa da una interclusa, così come possono differire per geometria, consistenza, pendenze, sistemazioni, pavimentazioni etc..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/02/2009 al 18/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 641, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano T-1 |
| Dal 18/07/2009 al 16/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 641, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 128 m ² Totale: escluse aree scoperte: 123 mq Rendita € 495,80 Piano T-1 |
| Dal 16/12/2016 al 10/12/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 641, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 128 m ² Totale: escluse aree scoperte: 123 mq Rendita € 495,80 Piano T-1 |
| Dal 10/12/2019 al 08/01/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 641, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 128 m ² Totale: escluse aree scoperte: 123 mq Rendita € 495,80 Piano T-1 |



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 641 | 1 | | A7 | 2 | 6 vani | Totale: 128 m ² Totale: escluse aree scoperte: 123 mq | 495,8 € | T-1 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi ma non viene indicata la K, tuttavia tale aggiornamento può essere ricompreso, anche nei costi, con la pratica urbanistica indicata nella sezione Regolarità Edilizia.



PRECISAZIONI

Con riferimento ai costi da sostenere per un'esatta conformità tra la documentazione catastale ed urbanistica con lo stato dei luoghi è doveroso riassumere che bisogna procedere sia con l'aggiornamento catastale (docfa di variazione) dell'appartamento, sia con il reperimento di un titolo come indicato nella sezione regolarità Edilizia, sia ad opere inerenti alla centrale idrica costruita senza alcun titolo edilizio.

Alla luce di quanto esposto sul bene, oggetto di stima, pesa complessivamente un onere di 15.000,00 euro detratto dal valore totale della stima.

PATTI

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dal debitore, **** Omissis ****.



STATO CONSERVATIVO



6 di 16

Firmato Da: DEL ROSSO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 301acc5d5fb01108349b8027924fe6157



L'immobile ci perviene in uno buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

L'immobile appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre abitazioni (schiera trifamiliare), per questo motivo, benchè autonomo ed indipendente, ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (Tetto, fondazione...) e quant'altro risultasse dall'elaborato planimetrico con il rispettivo elenco sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù apparenti e censi gravanti sul bene, né usi civici o demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è porzione di un edificio tipologicamente "a schiera" comprendente tre unità immobiliari. Esso è stato realizzato con struttura portante in c.a. a telai ortogonali, solai in latero cemento gettati in opera con copertura "a padiglione a falde inclinate".

L'unità, oggetto di stima, volge a Sud, le pareti sono state realizzate con intonaco tradizionale, esternamente colorate con quarzo, internamente con pittura semi-lavabile e, talvolta, del tipo "terre fiorentine". La pavimentazione è in gres porcellanato al piano terra ed in parquet al piano primo così come la scala che dal piano terra va al primo. La porta di ingresso all'unità immobiliare è del tipo antintrusione rivestita in legno come quelle interne. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e persiane esterne. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, mentre l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a Gas, presenta radiatori in alluminio come terminali di erogazione. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle reti comunali. Le finiture ed i materiali interni risultano essere di buona qualità ed in uno buono stato di conservazione così come la sistemazione esterna della corte di pertinenza.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dal debitore, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 16/12/1973 al 25/06/1994 | **** Omissis **** | Notaio Raimondo Rumor di Tagliacozzo | 16/12/1973 | 6273 | 4471 |



7 di 16

Firmato Da: DEL ROSSO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 301ac5d5fb01108349b8027924fe6157



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 05/01/1974 | 215 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/06/1994 al 31/01/2005 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 25/06/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 05/12/2006 | 18526 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/01/2005 al 18/07/2009 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Umberto Badurina di Carsoli | 31/01/2005 | 21715 | 7247 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 04/02/2005 | 1667 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/07/2009 al 16/12/2016 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Umberto Badurina di Carsoli | 18/07/2009 | 27852 | 10591 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 05/08/2009 | 8986 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/12/2016 al 10/12/2019 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mattia Valente | 16/12/2016 | 31640 | 18278 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 20/12/2016 | 16237 | |
| Dal 10/12/2019 al 09/01/2024 | **** Omissis **** | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Rossano di Subiaco | 10/12/2019 | 747 | 522 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | L'Aquila | 12/12/2019 | 16155 | |
| | | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/07/2021 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 30/07/2001 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 21/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 03/10/2017
Reg. gen. 14670 - Reg. part. 11660
Quota: Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: CANCELLAZIONE Annotazione n. 208 del 21/02/2020

- **Ordinanza di Assegnazione della Casa Coniugale**

Trascritto a L'Aquila il 21/02/2020
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 2194
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Dalle Ispezioni Ipotecarie è emersa la Trascrizione dell'Ordinanza di Assegnazione della casa coniugale a favore della parte esecutata resa dal Tribunale di Avezzano in data 01/02/2017 Rep. 102, trascritta al Registro Immobiliare di L'aquila il 21/02/2020 Reg.Par. 2194, Reg.Gen. 2695, a carico di **** Omissis ****. Si evidenzia che la detta Ordinanza è stata trascritta antecedentemente alla data di trascrizione del Pignoramento della presente Procedura e ciò comporta l'opponibilità alla procedura del diritto dell'assegnatario, l'esecutata, finché sussistano i presupposti di legge (convivenza con i figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti). Nella fattispecie i figli dell'esecutata sono entrambi minorenni (nati in data 06/10/2008 e 05/06/2012)

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 27/02/2020
Reg. gen. 2976 - Reg. part. 2421
Quota: Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: nella cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Avezzano non risulta iscritta alcuna Procedura Esecutiva riconducibile al sopradetto Pignoramento.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 05/06/2020
Reg. gen. 6707 - Reg. part. 5251
Quota: Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: In virtù di tale Pignoramento era stata iscritta era stata iscritta la procedura esecutiva immobiliare n. 46/2020 estinta con provvedimento del G. E. del Tribunale di Avezzano reso in data 30/07/2020.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 29/07/2021
Reg. gen. 13854 - Reg. part. 10756
Quota: Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel comune di Oricola (Aq), in via dei Pini 18, ricade nel lotto n. 26 del piano di lottizzazione convenzionata denominata "Pezzetaglie" comparti 3 e 4, nel P.R.G. zona "C4". L'immobile ricade in una zona ad esso consona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato tipologicamente "a schiera" ospitante tre unità abitative, realizzato dalla società **** Omissis **** in forza del Permesso di Costruire n. 09/2007 del 04/04/2007 e successiva variante in corso d'opera a mezzo di D.I.A. n. 17/2008 ricevuta dal comune di Oricola al n. 2601 del 10/07/2008. Tutto il complesso presenta il Certificato di Agibilità di Prot.921/09/R del 15/04/20210.

Tuttavia, con riferimento al bene oggetto di stima, dal sopralluogo effettuato sono emerse difformità di carattere edilizio e di destinazione d'uso. Più dettagliatamente, da un confronto dei disegni di progetto con lo stato dei luoghi, al P.T. non è presente un tramezzo divisorio tra il soggiorno ed il fondaco e nello stesso fondaco è stata collocata una cucina così come nel lavatoio di progetto è presente un wc. Tuttavia la L.R. n.40/2017 consente, a titolo oneroso, di recuperare vani accessori esistenti al 31/12/2021 anche con altezze inferiori a 2.70m a condizione che siano stati legittimamente realizzati (è presente il Certificato di Agibilità), che non abbiano procedure di accertamento per opere abusive (a tal riguardo nulla è emerso al comune) e che siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (edificio in esercizio dotato di ogni tipo di urbanizzazione). Tale onere può essere stimato, comprendendo il Contributo Straordinario della stessa L.40/2017, il Costo di Costruzione a conguaglio, il Costo di Urbanizzazione, Diritti di Segreteria ed onorario del tecnico pari ad euro 5.000,00. Quest'importo verrà detratto dalla stima del valore del fabbricato.

Infine è presente un piccolo manufatto sul confine Sud in cui alloggia la Centrale Idrica realizzato senza alcun titolo abilitativo: questo deve essere rimosso e la centrale idrica adattata alla nuova situazione che, con ogni probabilità, ne prevede il rinterro. Tale onere onere può essere stimato comprendendo la rimozione del piccolo vano, lo scavo, la nuova cisterna da interro, la nuova elettropompa da immersione, i rinterri, le piccole opere murarie e tutti i necessari adattamenti idrici ed elettrici oltre agli oneri per le nuove certificazioni (Dm37/08) e comunicazioni al comune, pari ad 10.000,00 euro. Questa cifra sarà detratta dal valore stimato del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile, seppur appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza, è autonomo ed indipendente e non appartiene ad un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un'abitazione in villino costituita dal Piano Terra e Primo con la relativa corte pertinenziale, essa non ha una comoda divisibilità in natura, per questo, ai fini della procedura e quindi del raggiungimento del massimo valore di mercato, si è scelto di procedere con un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18
Trattasi (usufrutto) di una porzione ad angolo di una schiera trifamiliare di villini, sita nel comune di Oricola (AQ), località Pezzetagle, in via Dei Pini n. 18, appartenente ad un gradevole complesso residenziale con accesso da via Tiburtina Vecchia all'altezza del km 70 a ridosso della zona industriale di Oricola-Carsoli. Questa zona, sita tra i confini dei due comuni, rappresenta un'importante realtà economica per tutto il bacino, ben collegata con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Sud del predetto complesso trifamiliare, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K comunicante con un portico retrostante oltre wc, spazi distributivi con una scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori tre vani, bagno e terrazzo. Una comoda "corte ad angolo " di 300mq circa costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 196.350,00
E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa derivata dal locale mercato immobiliare, da pareri di gente locale, da informazioni prese presso Agenzie immobiliari e ricondotte dal sottoscritto, con ogni buon senso, al caso in esame.
L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18 | 130,90 mq | 1.500,00 €/mq | € 196.350,00 | 100,00% | € 196.350,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 196.350,00 |



12 di 16

Firmato Da: DEL ROSSO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 301ac5d5fb01108349b8027924fe6157



Valore di stima: € 196.350,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - Destinazione d'uso (Vd.si Regolarità Urbanistica) | 5000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - Lavori Centrale Idrica (Vd.si Regolarità Urbanistica) | 10000,00 | € |
| Nuda Proprietà (Vd.si Note) | 45337,50 | € |
| Mancato Reddito (Vd.si Note) | 48000,00 | € |

Valore finale di stima: € 88.012,50

Nuda Proprietà calcolata il linea con l'anno 2024 (Vd.si Allegato "I").

Mancato Reddito. Vista l'assegnazione del bene al coniuge e l'impossibilità di godere dell'usufrutto immediatamente, ci è lecito ipotizzare ma, ovviamente non poter garantire, questo godimento quando il minore più piccolo avrà 20 anni, quindi nell'anno $2012+20=2032$. Questo vuol dire che l'eventuale assegnatario del Diritto di Usufrutto non potrà disporre di un Bene per i prossimi 8 anni, vuol dire che bisogna detrarre da questo valore una redditività del bene pari ad sua ipotetica rendita, pari ad una locazione che, per quella zona, vale circa $500 \text{ euro} \times 12 \times 8 = 48000,00 \text{ euro}$.

Si evidenzia per questo tipo di stima l'importanza dell'età anagrafica del possessore del diritto e di quella finanziaria, pertanto si è escluso ogni tipo di approccio di capitalizzazione ad oggi di un bene futuro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia per questo tipo di stima l'importanza dell'età anagrafica del possessore del diritto di usufrutto e di quella finanziaria, pertanto si è escluso ogni tipo di approccio di capitalizzazione ad oggi di un bene futuro.

Pertanto viene posto in vendita, oggi, il diritto di Usufrutto non godibile nell'immediato ma in un'epoca futura ipotizzata ma giuridicamente non fissata. E' intuitivo come tale stima sia sensibile all'andamento dei tassi d'interesse, dei mercati e del trascorrere del tempo prima dell'ipotetica assegnazione, pertanto, il sottoscritto prende ogni riserva nei confronti di un proponente che non abbia considerato questi importanti fattori.

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 02/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 di 16

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





ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ Altri allegati - "C" Elaborati Grafici
- ✓ Atto di provenienza - "D" Atto di Compravendita
- ✓ Atto di provenienza - "E" Certificazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "F" Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 21/12/2023)
- ✓ Visure e schede catastali - "G" Regolarità Urbanistica
- ✓ Altri allegati - "H" Confini (Aggiornamento al 21/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18

Trattasi (usufrutto) di una porzione ad angolo di una schiera trifamiliare di villini, sita nel comune di Oricola (AQ), località Pezzetagle, in via Dei Pini n. 18, appartenente ad un gradevole complesso residenziale con accesso da via Tiburtina Vecchia all'altezza del km 70 a ridosso della zona industriale di Oricola-Carsoli. Questa zona, sita tra i confini dei due comuni, rappresenta un'importante realtà economica per tutto il bacino, ben collegata con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Sud del predetto complesso trifamiliare, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K comunicante con un portico retrostante oltre wc, spazi distributivi con una scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori tre vani, bagno e terrazzo. Una comoda "corte ad angolo " di 300mq circa costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel comune di Oricola (Aq), in via dei Pini 18, ricade nel lotto n. 26 del piano di lottizzazione convenzionata denominata "Pezzetagle" comparti 3 e 4, nel P.R.G. zona "C4". L'immobile ricade in una zona ad esso consona.

Prezzo base d'asta: € 88.012,50



15 di 16

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



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2021 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.012,50

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Oricola (AQ) - Via Dei Pini 18 | | |
| Diritto reale: | Usufrutto | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 1, Categoria A7 | Superficie | 130,90 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile ci perviene in uno buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi (usufrutto) di una porzione ad angolo di una schiera trifamiliare di villini, sita nel comune di Oricola (AQ), località Pezzetagle, in via Dei Pini n. 18, appartenente ad un gradevole complesso residenziale con accesso da via Tiburtina Vecchia all'altezza del km 70 a ridosso della zona industriale di Oricola-Carsoli. Questa zona, sita tra i confini dei due comuni, rappresenta un'importante realtà economica per tutto il bacino, ben collegata con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Sud del predetto complesso trifamiliare, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K comunicante con un portico retrostante oltre wc, spazi distributivi con una scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori tre vani, bagno e terrazzo. Una comoda "corte ad angolo " di 300mq circa costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato ed utilizzato dal debitore, **** Omissis ****. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16 di 16

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

