

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciofani Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	6
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	7
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	7
Stato di occupazione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	8
Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	10
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Arch. Ciofani Angela, con studio in Via Giulio Cesare, 3 - 67059 - Trasacco (AQ), email arch.ciofaniangela@gmail.com, PEC angela.ciofani69@archiworldpec.it, Tel. 339 1365481, Fax 0863 1856587, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T (Coord. Geografiche: 42.138176, 13.516761)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I Beni in oggetto sono situati all'interno di una palazzina di recente costruzione, nella cittadina di Ovindoli, piccolo borgo abruzzese arroccato a 1375 metri di altitudine. Ovindoli è in realtà conosciuto grazie alla presenza del Monte Magnola ed è un importante centro turistico che attira visitatori sia d'inverno che d'estate. Dista circa 37,5 km dall'Aquila, 140 km da Roma e 200 km da Napoli, e con queste città è ben collegato. Il Bene si trova nel centro paese a pochi mt. dalla piazza principale, nei pressi si trovano supermercati, negozi e ristoranti. Oltre il garage, sono presenti numerosi parcheggi gratuiti in strada. La palazzina in cui sono situati è di recente costruzione (primi anni 90) e si presenta in ottimo stato di conservazione, sia nella struttura che nelle finiture.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I Beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I Beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I Beni confinano a Ovest con Via Osvaldo Moretti, e sugli altri tre lati su corte comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,23 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,95 m	T
Balcone scoperto	12,09 mq	12,09 mq	1	12,09 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,09 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	20,80 mq	23,92 mq	1	22,88 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,88 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	16	2337	19		A2	2	4 vani	70 mq	402,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	16	2115	4		C6	7	21	23 mq	46,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I Beni si presentano in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

L'ingresso nel bene avviene tramite ingresso comune e vano scala comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

L'ingresso interno del bene avviene tramite vano scala comune, mentre esternamente è presente comoda porta carrabile su corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

Il bene è situato all'interno di una palazzina in cemento armato, ben rifinito con pavimentazione in monocottura, finestre in legno vetro doppio protette da scuri sempre in legno, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato. La cucina è in muratura e nella zona giorno è presente un camino. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e citofonico. Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas con terminali in ghisa. L'altezza interna è pari a mt. 2,95. Esternamente è presente comodo balcone con ringhiera di protezione in ferro e legno e pavimentazione sempre in monocottura. Al piano seminterrato è disponibile comodo garage (bene 2) raggiungibile anche internamente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Il Bene 2 (garage) è composto da un unico locale con struttura in cemento armato, pavimentazione in monocottura, porte in ferro ed impianto elettrico. E' collegata alla palazzina da comoda porta interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I Beni risultano occupati dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2004 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Stornelli	24/01/1966	65915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/02/1966	2089	1940
		Registrazione			
Dal 08/10/2008 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi Ettore	08/10/2008	66019	11821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	10/10/2008	23903	16616
		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 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 24/01/1966 al 09/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Stornelli	24/01/1966	65915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	24/02/1966	2089	1940
		Registrazione			
Dal 09/05/2005 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi Ettore	09/05/2005	56588	10264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	03/06/2005	14334	9001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prandi Ettore	08/10/2008	66019	11821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	10/10/2008	23904	16617
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate de L'Aquila aggiornate al 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da conc.ne a garanzia mutuo
Iscritto a L'Aquila il 10/10/2008
Reg. gen. 23905 - Reg. part. 3483
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 08/10/2008
N° repertorio: 66020
N° raccolta: 11822

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 02/10/2024
Reg. gen. 18309 - Reg. part. 15428
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è accertato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura ed i costi dipendono dalla tipologia di operazione posta in essere per la cancellazione stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

I beni ricadono nella zona B1 A - zone di ristrutturazione - del Comune di Ovindoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Non sono state trovate autorizzazioni sicuramente riconducibili all'immobile in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ovindoli.

Non è possibile affermare per l'immobile in oggetto né che ci sia corrispondenza né viceversa che sia irregolare data la mancanza del fascicolo negli uffici competenti. (in allegato la risposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ovindoli). E' presente una concessione edilizia presumibilmente riconducibile ai due Beni. Inoltre, in seguito al sopralluogo effettuato e vista la corrispondenza catastale, si presume che non siano presenti irregolarità gravi tali da influire sulla valutazione effettuata.

Per il Certificato energetico dell'immobile la spesa si aggira sui 250 Euro;

Per le dichiarazioni di conformità degli impianti la spesa si aggira sui 900 Euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO T

E

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OVINDOLI (AQ) - VIA OSVALDO MORETTI, 78, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo ammonta all'incirca a 100 euro al mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T**

Il Bene in oggetto è situato nella cittadina di Ovindoli, piccolo borgo abruzzese arroccato a 1375 metri

di altitudine. Ovindoli è in realtà conosciuto grazie alla presenza del Monte Magnola ed è un importante centro turistico che attira visitatori sia d'inverno che d'estate. Dista circa 37,5 km dall'Aquila, 140 km da Roma e 200 km da Napoli, e con queste città è ben collegato. Il Bene si trova nel centro paese a pochi mt. dalla piazza principale, nei pressi si trovano supermercati, negozi e ristoranti. Oltre il garage, sono presenti numerosi parcheggi gratuiti in strada. La palazzina in cui è situato è di recente costruzione (primi anni 90) e si presenta in ottimo stato di conservazione, sia nella struttura che nelle finiture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2337, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.740,80

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Per quanto detto, lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima; considerate le informazioni raccolte dalla stampa specializzata, dall'OMI (osservatorio quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) e presso le agenzie immobiliari della zona, che riportano valori compresi tra €/mq. 950,00 e €/mq. 1400,00. Visto lo stato di conservazione e la particolare ubicazione dell'immobile, è possibile stabilire che: - per i locali oggetto della stima appare congruo assumere valori pari a €/mq. 1200,00.

Tenuto conto dell'incidenza delle spese necessarie per la regolarizzazione pari a Euro 1150,00, si ha: $1150:72,09 \text{ mq} = 15,95 \text{ €/mq}$. e considerando infine un ulteriore abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il congruo prezzo da applicare alla stima sia pari a 1120,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1

Il bene è situato all'interno di una palazzina di recente costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2115, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.562,40

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Per quanto detto, lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima; considerate le informazioni raccolte dalla stampa specializzata, dall'OMI (osservatorio quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) e presso le agenzie immobiliari della zona, che riportano valori compresi tra €/mq. 790,00 e €/mq. 960,00. Visto lo stato di conservazione e la particolare ubicazione dell'immobile e considerando un ulteriore abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il congruo prezzo da applicare alla stima sia pari a 855,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T	72,09 mq	1.120,00 €/mq	€ 80.740,80	100,00%	€ 80.740,80
Bene N° 2 - Garage Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1	22,88 mq	855,00 €/mq	€ 19.562,40	100,00%	€ 19.562,40
Valore di stima:					€ 100.303,20

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.

Trasacco, li 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciofani Angela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto
- ✓ Concessione edilizia - Risposta del Comune di Ovindoli
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati-Stralcio P.R.G.
- ✓ Altri allegati-Stralcio Norme Tecniche



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T
Il Bene in oggetto è situato nella cittadina di Ovindoli, piccolo borgo abruzzese arroccato a 1375 metri di altitudine. Ovindoli è in realtà conosciuto grazie alla presenza del Monte Magnola ed è un importante centro turistico che attira visitatori sia d'inverno che d'estate. Dista circa 37,5 km dall'Aquila, 140 km da Roma e 200 km da Napoli, e con queste città è ben collegato. Il Bene si trova nel centro paese a pochi mt. dalla piazza principale, nei pressi si trovano supermercati, negozi e ristoranti. Oltre il garage, sono presenti numerosi parcheggi gratuiti in strada. La palazzina in cui è situato è di recente costruzione (primi anni 90) e si presenta in ottimo stato di conservazione, sia nella struttura che nelle finiture. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2337, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona B1 A - zone di ristrutturazione - del Comune di Ovindoli.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1
Il bene è situato all'interno di una palazzina di recente costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2115, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona B1 A - zone di ristrutturazione - del Comune di Ovindoli.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2337, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	72,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il Bene in oggetto è situato nella cittadina di Ovindoli, piccolo borgo abruzzese arroccato a 1375 metri di altitudine. Ovindoli è in realtà conosciuto grazie alla presenza del Monte Magnola ed è un importante centro turistico che attira visitatori sia d'inverno che d'estate. Dista circa 37,5 km dall'Aquila, 140 km da Roma e 200 km da Napoli, e con queste città è ben collegato. Il Bene si trova nel centro paese a pochi mt. dalla piazza principale, nei pressi si trovano supermercati, negozi e ristoranti. Oltre il garage, sono presenti numerosi parcheggi gratuiti in strada. La palazzina in cui è situato è di recente costruzione (primi anni 90) e si presenta in ottimo stato di conservazione, sia nella struttura che nelle finiture.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - Via Osvaldo Moretti, 78, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2115, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	22,88 mq
Descrizione:	Il bene è situato all'interno di una palazzina di recente costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		