

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra (Coord. Geografiche: lat.41.95799; long.13.54103)

Si tratta di un fabbricato unifamiliare in muratura di un solo livello con ingresso su via Monte Grappa n.5 in Trasacco (AQ) e dotato di una piccola corte sul lato opposto. Sulla visura catastale risulta il numero civico n.7. La particella n.1232 del foglio n.10 di Trasacco (AQ), della superficie di 120 mq., ricade in una zona di Uso Civico e precisamente : "Demanio occupato proposto per la legittimazione per 15,00 mq. e Demanio occupato proposto per la reintegra per 105,00 mq." Su richiesta del sottoscritto, l'Ingegnere responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una dichiarazione che così recita : "La proprietà può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una istanza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 25/1988 e ss.mm.ii.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 11/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di causa risulta essere per la quota di 7/9 in comunione legale dei beni tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per quota 2/9 bene personale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONFINI**

Sul lato nord/ovest confina con via Monte Grappa, sul lato nord/est con la particella 93 del Catasto Terreni (in prossimità con via Monte Grappa si è in aderenza con la particella edificata n.1231) e sui lati sud/est e sud/ovest con la particella n.95 del Catasto Terreni

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,08 mq	123,20 mq	1	123,20 mq	3,00 m	Terra
Cortile	10,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/2005 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 155, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 383,47 Piano Terra



Dal 13/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1232, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 383,47 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1232, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 383,47 Piano Terra

Con variazione catastale del 16/12/2005 per fusione e variazione di destinazione d'uso sono stati soppressi gli immobili individuati al Catasto Fabbricati di Trasacco (AQ) al foglio n.10 particella n.155 sub.1 (B.C.N.C.), sub.2 (Stalla), sub.3 (Garage), sub.4 (Stalla) e sub.5 (Rimessa) e si è costituita la particella individuata al foglio 10 n.155 sub.6. Successivamente, con variazione catastale del 13/11/2006 per allineamento mappe l'immobile veniva individuato al foglio n.10 particella n.1232 sub.6 (civile abitazione). I dati 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
	10	1232	6		A2	3	5,5 vani	114 mq	383,47 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza sostanziale tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto, tranne la presenza di alcuni pilastri in evidenza dalle murature all'interno di alcune stanze, la porta finestra della camera lato nord che nello stato di fatto è una finestra e le dimensioni della corte interna, in realtà delimitata a monte dai muri di contenimento del terreno.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, completamente ristrutturato nel 2005, risulta in buono stato di conservazione, anche a seguito degli interventi di efficientamento energetico (con i benefici di cui all'art.119 del D.L. n.34/2020 - Superbonus 110%) ultimati nel mese di novembre 2023. Si rilevano però tracce di umidità di risalita nelle murature ed alcune rifiniture delle nuove finestre non effettuate.

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni essendo il fabbricato unifamiliare, di un solo livello e con accesso diretto da via Monte Grappa n.5. Da un cancello su via Monte Grappa si raggiunge il terreno a monte retrostante il fabbricato, da cui si può accedere al sottotetto non abitabile. Il terreno è individuato al fg.10 particella n.95 di cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario catastalmente per 1/3.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella n.1232 del foglio n.10 di Trasacco (AQ), della superficie di 120 mq., ricade in una zona di Uso Civico e precisamente : "Demanio occupato proposto per la legittimazione per 15,00 mq. e Demanio occupato proposto per la reintegra per 105,00 mq." Su richiesta del sottoscritto, l'Ingegnere responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una dichiarazione che così recita : "La proprietà può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una istanza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 25/1988 e ss.mm.ii. attivando il relativo iter burocratico con i soggetti interessati attraverso le seguenti fasi procedurali:

- 1) Richiesta di mutamento di destinazione d'uso, allegando la relativa documentazione tecnico-grafico-amministrativa;
- 2) Comunicazione ai soggetti interessati dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.
- 3) Pubblicazione dell'istanza di cui al precedente punto 1) per poter permettere a tutti i cittadini di prenderne visione e presentare al Comune di Trasacco (AQ) le proprie osservazioni entro n. 30 (trenta) giorni successivi all'ultimo di pubblicazione in virtù di quanto impartito dall'art. 6 comma 2 della L.R. N. 25/1988, che testualmente recita: "...omissis...le istanze per i mutamenti di destinazione e per l'autorizzazione all'alienazione di terre civiche, ai sensi dell'art. 12 della L. 16 Giugno 1927, n. 1766 e dell'art. 41 del relativo regolamento, sono affisse per trenta giorni all'Albo del Comune o dei Comuni interessati. Tutti i cittadini possono prenderne visione e presentare al Comune le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni...omissis...".

Trascorsi n. 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione, la stessa istanza, con allegata la relativa documentazione tecnico-grafico-amministrativa completa in ogni sua parte, dovrà essere oggetto di parere da parte del Consiglio Comunale;

- 4) In caso di parere positivo espresso dal Consiglio Comunale, tutta la documentazione, ivi compresa la Deliberazione dello stesso Consiglio Comunale e la relativa stima del canone di alienazione, dovrà essere inviata alla REGIONE ABRUZZO, DIPARTIMENTO AGRICOLTURA, SERVIZIO FORESTE E PARCHI, UFFICIO USI CIVICI E TRATTURI, con sede in Pescara, Via Catullo, 17 e in L'Aquila, Via Salaria Antica Est, 17, per la relativa emissione del provvedimento dirigenziale, previo sopralluogo dei relativi funzionari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'attuale fabbricato deriva dalla ristrutturazione di vecchi immobili in muratura ad uso agricolo. Si è proceduto con la realizzazione di una struttura in calcestruzzo armato all'interno del perimetro murario persistente nella zona posizionata al lato nord (dove oggi si rinviene la zona giorno) mentre la restante parte della struttura muraria non è stata interessata a nuovi interventi strutturali portanti. Sono stati realizzati i nuovi

orizzontamenti e la copertura a tetto ad unica falda in laterocemento. L'unità immobiliare oggetto di causa, costituita dal solo piano terra, presenta pavimenti in ceramica, intonaci civili cementizi e riscaldamento autonomo con radiatori. Il recente intervento di efficientamento energetico (con i benefici di cui all'art.119 del D.L. n.34/2020 - Superbonus 110%) ha comportato la realizzazione dell'isolamento a "cappotto" delle pareti esterne, la sostituzione della vecchia caldaia murale a gas con una più performante caldaia a condensazione, la posa in opera di nuovi infissi in PVC con triplo vetro (mancano alcune rifiniture nel loro montaggio) e l'installazione di un impianto fotovoltaico, da attivare, della potenza di picco di 3,3 kw ed accumulo di 4,8 kwh.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di causa è occupata dai debitori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 20/08/1998 al 10/03/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			20/08/1998			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate L'Aquila	30/03/2000	3345	2508	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	20/05/1999	37/681				
Dal 21/11/2001 al 10/03/2025	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Roberto Macrì	21/11/2001	880		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia Entrate L'Aquila	05/12/2001	19911	15466	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
 Iscritto a L'Aquila il 18/07/2003  
 Reg. gen. 12846 - Reg. part. 1944  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 114.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 57.000,00  
 Rogante: Notaio Roberto Macri  
 Data: 16/07/2003  
 N° repertorio: 2165  
 N° raccolta: 1080
- **Rinnovazione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a L'Aquila il 07/06/2023  
 Reg. gen. 10824 - Reg. part. 711  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 114.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 57.000,00  
 Rogante: Notaio Roberto Macri  
 Data: 16/07/2003  
 N° repertorio: 2165  
 N° raccolta: 1080

### Trascrizioni



- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 23/03/2017

Reg. gen. 4090 - Reg. part. 3247

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 24/10/2024

Reg. gen. 19979 - Reg. part. 16783

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Così come chiarito dall'Agenda delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenda ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nella Variante Generale al P.R.G. 2011/2012 (delibera di Consiglio comunale n.66 del 06.04.2014 di adozione conclusiva, complessiva ed unitaria) l'area di sedime dell'immobile oggetto di causa ricade in zona B1 (Zona di Completamento Intensivo) di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) l'area di sedime del fabbricato ricade in "Area a rischio molto Elevato".

## 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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 16.12.2002 fu rilasciata la Concessione Edilizia n.101/02 (richiesta prot. n.5673 19.06.2002) per la "Demolizione e ricostruzione parziale di un edificio da adibire a civile abitazione". Con il richiamato titolo edilizio si interveniva, su preesistenti manufatti ad uso rimessa e fienile, con la parziale demolizione e



ricostruzione in calcestruzzo armato della porzione più a nord (la realizzanda zona giorno) ed il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione.

In data 23.02.2005 fu rilasciato il Permesso di Costruire in variante in corso d'opera n.9/2005 (richiesta prot.9184 del 22.09.2004). Con detta variante in corso d'opera veniva modificata la configurazione della copertura che, da doppia falda, diventava ad un'unica falda. L'ultimazione dei lavori (04.10.2005) veniva comunicata in data 13.12.2005 ed acquisita al protocollo comunale n.11607.

Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di efficientamento energetico con i benefici di cui all'art.119 del D.L. n.34/2020 (Superbonus 110%) comunicato con CILAS prot.7293 del 30.06.2022. I lavori sono stati ultimati in data 28.11.2023 come da comunicazione acquisita al protocollo comunale n.0024435 del 06.12.2023.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi, ad eccezione di alcune modifiche di distribuzione interna nella zona giorno (la zona cucina prevista dal lato di via Monte Grappa è posizionata dalla parte opposta), la porta-finestra della camera al lato a monte è stata trasformata in una finestra (affaccia all'interno della corte interna e non su prospetti in vista), la corte interna presenta una copertura trasparente. Il locale sottotetto non abitabile è accessibile dall'area retrostante a monte del fabbricato.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito degli interventi di efficientamento energetico con i benefici di cui all'art.119 del D.L. n.34/2020 (Superbonus 110%) il fabbricato, come da relazione di diagnosi energetica allegata alla CILAS prot.7293 del 30.06.2022, risulta raggiungere la Classe energetica E.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di un fabbricato autonomo con accesso diretto dalla pubblica via.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra  
Si tratta di un fabbricato unifamiliare in muratura di un solo livello con ingresso su via Monte Grappa n.5 in Trasacco (AQ) e dotato di una piccola corte sul lato opposto. Sulla visura catastale risulta il numero civico n.7. La particella n.1232 del foglio n.10 di Trasacco (AQ), della superficie di 120 mq., ricade in una zona di Uso Civico e precisamente : "Demanio occupato proposto per la legittimazione per 15,00 mq. e Demanio occupato proposto per la reintegra per 105,00 mq." Su richiesta del sottoscritto, l'Ingegnere responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una dichiarazione che così recita :

"La proprietà può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una istanza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 25/1988 e ss.mm.ii.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1232, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.720,12

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.10 n.1232 sub.6) si è fatto riferimento al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1° semestre 2024 in cui, nella zona B1 di Trasacco, Microzona 1 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €.400,00 ed €.600,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione il valore medio tra quello massimo della quotazione OMI (€.600,00) e quello del mercato immobiliare locale (€.1.000,00) per un fabbricato in buono stato conservativo (ma con tracce di umidità di risalita nelle murature) ed efficientato energeticamente con gli interventi di cui al "Superbonus 110%", ma anche strutturalmente concepito con normative precedenti alle recenti Norme Tecniche del 2008 ed del 2018). Si ottiene quindi un valore unitario pari a  $(600,00+1.000,00)/2=€800,00/mq$ .

Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione delle modeste difformità rispetto ai titoli edili (importo di circa €.3.000,00) e dell'uso civico gravante sull'area di sedime dell'immobile, individuata in Catasto Terreni come "Ente Urbano" della consistenza di 120 mq. per un importo di €.8.000,00 come computato dall'Ingegnere Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale. Dette spese riducono il valore unitario :  $800,00-(11.000,00/125,90)=€712,63$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra	125,90 mq	712,63 €/mq	€ 89.720,12	100,00%	€ 89.720,12
Valore di stima:					€ 89.720,12

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 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Biase Donato Antonio

- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio vista Google maps (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti Comune di Trasacco (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sc. 1:200 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio Variante al P.R.G. 2011/2012 (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale ante ristrutturazione (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale sc. 1:2000 (Aggiornamento al 25/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 25/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio N.T.A. variante al P.R.G. 2011 2012 (Aggiornamento al 25/01/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione 101/2002 - Permesso n.9 2005 (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - stralcio Concessione 101/2002 - stralcio Permesso 09/2005 (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio relazione energetica finale (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico sc.1:100 (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta dichiarazione per gli Usi Civici (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione su Usi civici (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/02/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - note trascrizione successione ed atto di compravendita (Aggiornamento al 10/03/2025)



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra

Si tratta di un fabbricato unifamiliare in muratura di un solo livello con ingresso su via Monte Grappa n.5 in Trasacco (AQ) e dotato di una piccola corte sul lato opposto. Sulla visura catastale risulta il numero civico n.7. La particella n.1232 del foglio n.10 di Trasacco (AQ), della superficie di 120 mq., ricade in una zona di Uso Civico e precisamente : "Demanio occupato proposto per la legittimazione per 15,00 mq. e Demanio occupato proposto per la reintegra per 105,00 mq." Su richiesta del sottoscritto, l'Ingegnere responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una dichiarazione che così recita : "La proprietà può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una istanza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 25/1988 e ss.mm.ii. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1232, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nella Variante Generale al P.R.G. 2011/2012 (delibera di Consiglio comunale n.66 del 06.04.2014 di adozione conclusiva, complessiva ed unitaria) l'area di sedime dell'immobile oggetto di causa ricade in zona B1 (Zona di Completamento Intensivo) di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) l'area di sedime del fabbricato ricade in "Area a rischio molto Elevato".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trasacco (AQ) - via Monte Grappa n.5, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1232, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	125,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato, completamente ristrutturato nel 2005, risulta in buono stato di conservazione, anche a seguito degli interventi di efficientamento energetico (con i benefici di cui all'art.119 del D.L. n.34/2020 - Superbonus 110%) ultimati nel mese di novembre 2023. Si rilevano però tracce di umidità di risalita nelle murature ed alcune rifiniture delle nuove finestre non effettuate.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un fabbricato unifamiliare in muratura di un solo livello con ingresso su via Monte Grappa n.5 in Trasacco (AQ) e dotato di una piccola corte sul lato opposto. Sulla visura catastale risulta il numero civico n.7. La particella n.1232 del foglio n.10 di Trasacco (AQ), della superficie di 120 mq., ricade in una zona di Uso Civico e precisamente : "Demanio occupato proposto per la legittimazione per 15,00 mq. e Demanio occupato proposto per la reintegra per 105,00 mq." Su richiesta del sottoscritto, l'Ingegnere responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha prodotto una dichiarazione che così recita : "La proprietà può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una istanza di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 25/1988 e ss.mm.ii.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di causa è occupata dai debitori.		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il 18/07/2003  
Reg. gen. 12846 - Reg. part. 1944  
Quota: 1/1  
Importo: € 114.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Macri  
Data: 16/07/2003  
N° repertorio: 2165  
N° raccolta: 1080
- **Rinnovazione Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 07/06/2023  
Reg. gen. 10824 - Reg. part. 711  
Quota: 1/1  
Importo: € 114.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Macri  
Data: 16/07/2003  
N° repertorio: 2165  
N° raccolta: 1080

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 23/03/2017  
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 3247  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 24/10/2024  
Reg. gen. 19979 - Reg. part. 16783  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

