

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.109,50	14

All'udienza del 16/04/2025, 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 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1

Trattasi di una porzione ad angolo di una schiera di villini posti a "C" sito in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa, pur mantenendo tre lati liberi, sulla porzione che volge a Nord/Est del predetto complesso costituito da sei unità residenziali, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K oltre wc e la scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori due camere da letto, bagno e disimpegno. Il bene dispone di una comoda "corte ad angolo" di 130mq circa che ne costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione e di una seconda corte collocata a ridosso della viabilità, Via Valle Rosella, che ne costituisce posto auto.

Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1

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 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

L'abitazione confina a nord con un'area urbana intestata alla società costruttrice **** Omissis ****, distinta con il sub9, a Sud, in adiacenza, con altra abitazione intestata a **** Omissis ****, distinta con il sub4, ad Ovest la corte confina con altra corte, pertinenza di altro bene, intestato a **** Omissis ****, distinto con il sub6 ed infine ad Est con la p.lla n.234 intestata a **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
K	5,28 mq	7,01 mq	1	7,01 mq	2,75 m	T
Soggiorno	23,50 mq	26,40 mq	1	26,40 mq	2,75 m	T
Wc	3,07 mq	4,32 mq	1	4,32 mq	1,80 m	T
Scala	2,03 mq	3,87 mq	1	3,87 mq	2,75 m	T
Corte Diretta	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
Corte Indiretta (Posto Auto)	12,50 mq	12,50 mq	0,50	6,25 mq	0,00 m	T
Letto	10,00 mq	12,04 mq	1	12,04 mq	2,75 m	1
Letto	14,79 mq	17,31 mq	1	17,31 mq	2,75 m	1
Bagno	3,84 mq	5,52 mq	1	5,52 mq	2,75 m	1
Disimpegno	1,93 mq	2,47 mq	1	2,47 mq	2,75 m	1
Scala	2,88 mq	4,26 mq	1	4,26 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,85 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	112,85 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al Piano Primo è stata associata un'altezza abitabile anziché variabile, approssimazione consentita ai fini del calcolo della consistenza. Sono stati adottati coefficienti d'abbattimento pari allo 0,18 per la corte limitrofa all'abitazione ed allo 0.50 per quella non comunicante con l'abitazione ma costituente posto auto, in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2003 al 11/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1097, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 495,80 Piano Piano T-1
Dal 11/07/2003 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1097, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte: 83 mq Rendita € 495,80 Piano 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
	4	1097	3		A2	2	6 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte: 83 mq	495,8 €	Piano T-1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Seppur di piccola entità sono presenti difformità catastali meglio descritte nella Regolarità Edilizia. Per avere un'esatta corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi occorre procedere nel trasmettere al NCEU una Variazione Catastale (docfa). Questo costo è ricompreso nei costi della Regolarità Edilizia e vengono detratti dal valore dell'immobile.

PRECISAZIONI

Al fine di ottenere la regolarità del bene bisogna sostenere una cifra omnicomprendiva di 4.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ci perviene in un discreto stato di conservazione, esso è abitato e pertanto direttamente utilizzabile. Sono presenti alcune lesioni riconducibili a trascorsi eventi sismici. Da una sommaria visionatura delle stesse non sembrano interessare la struttura in modo significativo, tuttavia non sono state avanzate ricerche ed indagini a riguardo.

PARTI COMUNI

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

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

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno ai primi anni del duemila (2002) con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa sia in termini di efficientamento energetico che di resistenza al sisma. Esso è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero cemento gettati in opera con copertura "a padiglione a falde inclinate".

L'unità, oggetto di stima, volge a Nord/Est di tale complesso, pur mantenendo tre lati liberi, le pareti sono state realizzate con intonaco tradizionale, esternamente colorate, internamente con pitture semi-lavabile ed a volte



ricoperte con carta da parati. La pavimentazione è in gres porcellanato al piano terra ed al piano primo, la scala con marmi di modesta qualità. La porta di ingresso all' unità immobiliare non presenta caratteristiche per l'antintrusione, essa è in legno. Gli infissi sono in legno muniti di vetrocamera e sportellone, ormai datati e con e con limitate caratteristiche termiche. 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 ci pervengono in un discreto stato di conservazione così come la sistemazione esterna della corte di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con il figlio, sono presenti pertanto mobili e cose a loro riconducibili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/2003	**** Omissis ****	Atto Notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Bocca Loredana	11/07/2003	8730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	24/07/2003	13218	9666
		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 attualmente invariata.

Il pignoramento è stato trascritto in data 21/01/2025 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 22/01/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'Aquila il 24/07/2003
Reg. gen. 13219 - Reg. part. 2021
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: BOCCA LOREDANA
Data: 11/07/2003
N° repertorio: 8731
Note: Con Contratto di Cessione di Crediti, concluso in data 11/10/2019 e con efficacia economica dal 01/10/2019, la UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. ha ceduto a PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo o da finanziamenti concessi in altre forme tecniche a persone fisiche o giuridiche erogati nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016. In forza di tale Contratto di Cessione di Crediti la soc. PRISMA SPV S.R.L. ha trascritto l'Atto di pignoramento dell'immobile ditinto al Catasto fabbricati del Comune di Rocca di Botte al fg. 4, p.lla 1097 sub 3, e per essa in qualità di mandataria per la gestione del credito la soc. DOVALUE S.P.A.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a L'Aquila il 17/10/2008
Reg. gen. 24505 - Reg. part. 3603
Quota: 1/2
Importo: € 16.116,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.058,00
Note: CANCELLAZIONE TOTALE con ANNOTAZIONE presentata il 19/05/2020, Registro particolare n. 575, Registro generale n. 5939
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'Aquila il 07/07/2023
Reg. gen. 12990 - Reg. part. 847
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 24-07-2003 AI NN. 13219/2021
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a L'Aquila il 24/09/2024
Reg. gen. 17813 - Reg. part. 1448
Quota: 1/2
Importo: € 1.645.259,94

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 822.629,97

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'Aquila il 21/01/2025

Reg. gen. 1170 - Reg. part. 1016

Quota: 1/1

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

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

Con Contratto di Cessione di Crediti, concluso in data 11/10/2019 e con efficacia economica dal 01/10/2019, la UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. ha ceduto a PRISMA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, tutti i crediti derivanti da contratti di mutuo o da finanziamenti concessi in altre forme tecniche a persone fisiche o giuridiche erogati nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016. In forza di tale Contratto di Cessione di Crediti la soc. PRISMA SPV S.R.L. ha trascritto l'Atto di pignoramento dell'immobile ditinto al Catasto fabbricati del Comune di Rocca di Botte al fg. 4, p.lla 1097 sub 3, e per essa in qualità di mandataria per la gestione del credito la soc. DOVALUE S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel comune di Rocca di Botte in zona "B" del Piano Regolatore Generale, zona di Completamento (art.17 N.T.A. (Allegato "D")), zona è ad esso appropriata, area ad edificazione diretta e dove sono consentiti altresì interventi di manutenzione e ristrutturazione. L'immobile non ricade nel Vincolo Paesaggistico.

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 non risulta agibile.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato tipologicamente "a schiera" ospitante altre unità abitative, realizzato dalla società **** Omissis **** in forza della Concessione Edilizia n. 13/2002, prot.3116 del 03/11/2002. Urbanisticamente, l'abitazione ci perviene con piccole difformità costruttive rispetto ai disegni tecnici del predetto titolo autorizzativo. Le stesse non riguardano indici e parametri urbanistici, ci sono solo piccole variazioni nella distribuzione degli ambienti interni, nella conformazione della scala, nel posizionamento degli infissi e quant'altro riconducibile ad una migliore rappresentazione grafica, cavedi etc. Per legittimare tali difformità è necessario procedere con un titolo in sanatoria che comporta un costo totale di 2.500,00 euro, ricomprendendo ogni tipo di onere, sanzioni, diritti, spese professionali, iva etc.

E' doveroso evidenziare che nella corte limitrofa all'abitazione sono posti abusivamente due manufatti in legno, gli stessi non possono essere oggetto di sanatoria in quanto non sussistono le condizioni urbanistiche e devono essere rimossi. La rispettiva rimozione comporta un costo di 2.000,00 euro.

Per quanto detto, al fine di ottenere la regolarità del bene, bisogna sostenere una cifra omnicomprensiva di

4.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

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.

Su richiesta del sottoscritto al momento del sopralluogo, non sono stati prodotti dall'esecutata la Certificazione Energetica né le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 le relative corti pertinenziali, 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 Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1
Trattasi di una porzione ad angolo di una schiera di villini posti a "C" sito in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa, pur mantenendo tre lati liberi, sulla porzione che volge a Nord/Est del predetto complesso costituito da sei unità residenziali, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K oltre wc e la scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori due camere da letto, bagno e disimpegno. Il bene dispone di una comoda "corte ad angolo " di 130mq circa che ne costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione e di una seconda corte collocata a ridosso della viabilità, Via Valle Rosella, che ne costituisce posto auto. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più

la stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1097, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.609,50

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni simili compravenduti in tempi recenti, tuttavia il valore al mq utilizzato è in linea con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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 Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1	112,85 mq	670,00 €/mq	€ 75.609,50	100,00%	€ 75.609,50
Valore di stima:					€ 75.609,50

Valore di stima: € 75.609,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 71.109,50

Al fine di ottenere la regolarità del bene bisogna sostenere una cifra omnicomprensiva di 4.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di ottenere la regolarità del bene bisogna sostenere una cifra omnicomprensiva di 4.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

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 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Del Rosso Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Doc. Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - "B" Doc. Catastale (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ Concessione edilizia - "C" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "D" Doc. Urbanistica
- ✓ Altri allegati - "E" Rappresentazione Grafica
- ✓ Atto di provenienza - "F" Titolo di Proprietà
- ✓ Altri allegati - "G" Certificazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "H" Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 23/04/2025)
- ✓ Altri allegati - "I" Visure Confini (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ Altri allegati - "L" Valore OMI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1
Trattasi di una porzione ad angolo di una schiera di villini posti a "C" sito in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa, pur mantenendo tre lati liberi, sulla porzione che volge a Nord/Est del predetto complesso costituito da sei unità residenziali, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K oltre wc e la scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori due camere da letto, bagno e disimpegno. Il bene dispone di una comoda "corte ad angolo " di 130mq circa che ne costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione e di una seconda corte collocata a ridosso della viabilità, Via Valle Rosella, che ne costituisce posto auto. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1097, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel comune di Rocca di Botte in zona "B" del Piano Regolatore Generale, zona di Completamento (art.17 N.T.A. (Allegato "D")), zona è ad esso appropriata, area ad edificazione diretta e dove sono consentiti altresì interventi di manutenzione e ristrutturazione. L'immobile non ricade nel Vincolo Paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 71.109,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.109,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Rosella 6, Località Casaletto, piano PT-P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1097, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	112,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile ci perviene in un discreto stato di conservazione, esso è abitato e pertanto direttamente utilizzabile. Sono presenti alcuni lesioni riconducibili a trascorsi eventi sismici. Da una sommaria visionatura delle stesse non sembrano interessare la struttura in modo significativo, tuttavia non sono state avanzate ricerche ed indagini a riguardo.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione ad angolo di una schiera di villini posti a "C" sito in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. L'abitazione, oggetto di stima, si sviluppa, pur mantenendo tre lati liberi, sulla porzione che volge a Nord/Est del predetto complesso costituito da sei unità residenziali, dispone, al P.T., di un ingresso-soggiorno-K oltre wc e la scala che collega l'ambiente notte costituito da ulteriori due camere da letto, bagno e disimpegno. Il bene dispone di una comoda "corte ad angolo " di 130mq circa che ne costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione e di una seconda corte collocata a ridosso della viabilità, Via Valle Rosella, che ne costituisce posto auto. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		