

# TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
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.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.707,20</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 13/02/2023, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC) (Coord. Geografiche: Lat.42034711- Long.13075216 )

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un villino a schiera caratterizzato da due piani fuori terra ed una piccola porzione seminterrata, composto da 6,5 vani ed inserito in un contesto residenziale, prospiciente via Valle Mannarina. L'immobile si trova in località Casaletto nel Comune di Rocca di Botte (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/06/2023.

Custode delle chiavi: IVG 1 - Di Tullio Mario

Il sottoscritto Esperto Estimatore in data 11/04/2023 comunicava al Curatore dell'eredità giacente l'inizio delle operazioni peritale. Lo stesso in data 21/04/2023 rappresentava l'indisponibilità per tale data. Si è proceduto, dunque, a definire un ulteriore sopralluogo per il 28/04/2023, ma anche in tale occasione il Curatore comunicava la propria indisponibilità a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, poiché si trovava nell'impossibilità di reperire un fabbro incaricato ad eseguire l'apertura del cancello e della porta d'ingresso dell'unità immobiliare, pur avendo esteso tali ricerche non solo in loco, ma anche nelle zone limitrofe fino a L'Aquila. Stante la sussistenza di giusti motivi consistenti nella impossibilità di effettuare un sopralluogo, il Giudice dell'esecuzione nominava quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie. In Data 15/05/2023, l'Istituto Vendite Giudiziarie fissava la data di accesso per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/06/2023, le stesse sono state regolarmente svolte in pari data.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASIE  
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da una attenta disamina dell'atto di pignoramento si evince che il debitore esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è deceduto a Ascoli Piceno il 11/09/2014.

Con decreto del 28-29/03/2022 il Tribunale di Ascoli Piceno, ha dichiarato giacente l'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Ascoli Piceno, via Della Fortezza n.3/A.

## CONFINI

Il villino a schiera confina a nord con la propria corte esclusiva, sub 5, e a sud con la propria corte esclusiva, sub 4, ad est con l'unità immobiliare residenziale distinta con il sub 6 di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà 1/1) e ad ovest con l'unità immobiliare residenziale distinta con il sub 2 di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà 1/1).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,29 mq	53,80 mq	1	53,80 mq	2,70 m	P.T.
Abitazione	35,35 mq	45,95 mq	1	45,95 mq	3,64 m	P.1°
Locale di deposito	6,20 mq	16,90 mq	0,20	3,38 mq	2,00 m	P.S.
Balcone scoperto	8,17 mq	8,17 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	P.1°

Portico	8,07 mq	8,07 mq	0,40	3,28 mq	0,00 m	P.T.
Cortile	55,46 mq	55,46 mq	0,18	9,98 mq	0,00 m	P.T.
Giardino	49,16 mq	49,16 mq	0,18	8,85 mq	0,00 m	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è situato nella località Casaletto nel Comune di Rocca di Botte(AQ). Essa è dotata dei servizi di prima necessità quali generi alimentari, bar, tabaccai, etc... e parcheggi, nonché degli impianti a rete quali luce, fognia, acqua e gas.

Con riferimento alla metodologia di calcolo prevista nell'Allegato "C" al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed a quanto riportato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito dalla Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, la superficie lorda dell'immobile pignorato è stata calcolata sommando alla superficie netta il 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni ed il 50% dei muri perimetrali in comunione con altre unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1997 al 15/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1015, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 537,12 Piano S1-T-1 Graffato 4-5
Dal 16/01/2006 al 20/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 10, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 537,12 Piano S1-T-1 Graffato 4-5
Dal 21/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1015, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T-1 Graffato 3-5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Come già evidenziato nel paragrafo "titolarità dell'immobile", il debitore esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è deceduto a Ascoli Piceno in data 11/09/2014.



Con decreto del 28-29/03/2022 il Tribunale di Ascoli Piceno, ha dichiarato giacente l'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Ascoli Piceno, via Della Fortezza n.3/A.



## 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	1015	4		A2	2	6,5	100 mq	537,12 €	S1-T-1	3-5

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di un'attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile pignorato depositata presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 01/01/1997, in quanto il bagno al piano primo è posto in un vano diverso da quello riportato in planimetria catastale, pertanto si necessita la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 800,00.



## PRECISAZIONI

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

Al momento del pignoramento sussiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta ad oggi disabitato e si presenta in un normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, l'immobile pignorato non ha nessuna porzione in comune con altre unità immobiliari.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che:

Le fondazioni sono del tipo continue in calcestruzzo di dimensioni tali da scaricare sul terreno una pressione inferiore a quella ammissibile.

L'immobile è esposto in direzione nord-ovest.

L'altezza interna utile è pari a 2,70 m al piano terra (zona giorno) mentre è variabile da un massimo di 4,00 metri ad un minimo di 3,00 metri al piano primo (zona notte).

La struttura portante è in muratura di blocchi pieni di cemento legati con malta cementizia dello spessore di cm. 45, sovrastati da cordoli di coronamento in cemento armato di larghezza pari a quella dei muri sottostanti ed altezza di cm. 20.

I solai sono in latero-cemento costituiti da travetti prefabbricati e laterizio (pignatte) di alleggerimento con sovrastante soletta in cemento armato dello spessore di cm. 4.

Il piano terra e primo sono collegati da scala interna in c.a. della larghezza di 80 cm, costituita da n.18 alzate e rivestita con soglie in trani.

La copertura è a due falde in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliese.

Le pareti esterne sono intonacate del tipo rustico a rilievo e tinteggiate di colore bianco.

Le pareti interne sono intonacate al civile liscio e tinteggiate di colore bianco.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica delle dimensioni 30 x 30 cm, anche i battiscopa sono in ceramica.

I bagni hanno le pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica cm. 20 x 20 fino ad una quota h = 2,00 mt. ed è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, vaso e doccia al piano primo mentre lavabo e vaso al piano terra.

L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia standard modello Beretta da 24 Kw.

Le porte di accesso principale e di collegamento al giardino retrostante sono in legno a due battenti delle dimensioni di cm. 110 x 220 ; le porte interne sono sempre in legno delle dimensioni di cm. 70 x 210.

Le finestre e porte-finestre sono in legno con vetro singolo dotate di portelloni in legno.

Il balcone posto al piano primo presenta un rivestimento in ceramica delle dimensioni 10 x 20 cm. ed un parapetto in muratura intonacato al grezzo e protetto da soglia in travertino dello spessore di 3 cm.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla normativa all'epoca vigente; il riscaldamento dei vari ambienti è garantito da radiatori in alluminio e da un camino a legna posto al piano terra.

L'impianto idrico, fognario e gas sono allacciati alle corrispondenti reti cittadine.

All'ingresso dell'immobile è presente un portico in legno delle dimensioni di circa 3,00 x 2,00 m.

L'immobile ha accesso carrabile e pedonale, costituiti da cancelli in ferro, quello pedonale è dotato di campanello.

Il salto di quota tra il posto auto estero e l'accesso principale al piano terra è garantito da una scala esterna costituita da n. 6 gradini rivestiti in granito.

La corte dove è presente il posto auto è rivestita mattonelle di cotto delle dimensioni 24 x 24 cm.

Il giardino posto nella zona retrostante all'immobile è accessibile dalla zona cucina mediante una scala esterna coperta parzialmente con tettoia in legno è costituita da n. 8 gradini rivestiti in travertino e dotato di parapetto



in ferro h.90 cm.

Il giardino in pessimo stato di manutenzione è recintato con rete metallica romboidale e paletti in ferro avente un'altezza complessiva di circa 2,00 m.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante l'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 05/06/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1998 al 06/07/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Tomazzoli Guido	15/12/1998	8268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/2003 al 15/01/2006	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Capasso Alberto Vladimiro	07/07/2003	56134	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/2003 al	**** Omissis ****	<b>Trasferimento sede sociale</b>			

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3177b93975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: CORDISCHI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cd9c3bbcae2194e082eed5350c43fd





15/01/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Capasso Alberto Vladimiro	07/07/2003	56134	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/01/2006 al 29/08/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Stefano Sammartano		16082	6903
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<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

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 26/01/2023  
Reg. gen. 1966 - Reg. part. 506  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 13/12/2022  
Reg. gen. 22858 - Reg. part. 18480  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:

- 1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
- 2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
  - imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
  - tassa ipotecaria: € 35,00;
  - imposta di bollo: € 59,00.



### NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Botte è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.104 del 05/04/1987 ed approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale dell'Aquila n.144 del 21/03/1990.

Nell'ambito del P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea "Residenziale di Completamento", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Con nota Pec del 10/03/2023, acquisita al protocollo comunale in data 13/03/2023 con il n. 1076 e successive note di sollecito del 11/04/2023 acquisita al protocollo in pari data con il n. 1564 e del 10/07/2023 acquisita al protocollo comunale in pari data con il n. 2893 sono stati richiesti al Comune di Rocca di Botte i titoli abilitativi dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata.

In data 10/07/2023 l'istanza è stata evasa.

Da un esame della documentazione reperita e da quanto dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (nota Pec del 10/07/2027) si evince che tutto il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è stato



autorizzato da n.3 Concessioni Edilizie intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la prima n.185/1992, la seconda n.202/1993 di variante alla prima ed una terza pratica classificata come 220/1993. La prima pratica, del 1992, non è presente in archivio; è presente però la 202/1993 che varia e sostituisce completamente la prima, mentre la terza pratica è una richiesta di voltura dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Considerato che il Comune di Rocca di Botte è sottoposto a vincolo sismico, i lavori per la realizzazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato sono stati autorizzati dal Genio Civile con la Denuncia dei lavori e Deposito degli atti progettuali con prot.n. 0493 del 03/02/1993 e prot.n. 2466 del 13/05/1993(Variante) e collaudati con prot.n.2361 del 10/05/1994. Si rappresenta che tale documentazione è stata fornita dal Genio Civile di Avezzano in data 07/04/2023 a seguito della richiesta Pec del 10/03/2023.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 si è provveduto a verificare la corrispondenza tra opera realizzata ed opera licenziata con il titolo abilitativo sopra richiamato, confrontando gli elaborati di progetto con lo stato di fatto.

Da tale confronto si è accertato che non sussiste corrispondenza. In particolare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di una scala esterna di collegamento dalla quota corte con quella di ingresso all'abitazione;
- realizzazione di una scala esterna di collegamento dal vano cucina con il giardino retrostante;
- utilizzo di una porzione delle sottofondazioni poste al piano seminterrato nella zona retrostante all'abitazione come locale di deposito;
- il bagno posto al piano primo si trova all'interno di un vano diverso dal progetto autorizzato.

Tali difformità non incidono su indici e parametri urbanistici di zona, per cui possono essere regolarizzate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., i cui costi possono essere stimati in € 2.500,00 comprensivi delle competenze tecniche e spese amministrative.

Risulta altresì necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi possono essere stimati in € 800,00 comprensivi delle competenze tecniche e spese amministrative.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rileva l'esistenza di vincoli od oneri sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della



stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC)

Trattasi di un villino a schiera caratterizzato da due piani fuori terra ed una piccola porzione seminterrata, composto da 6,5 vani ed inserito in un contesto residenziale, prospiciente via Valle Mannarina. L'immobile si trova in località Casaletto nel Comune di Rocca di Botte (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1015, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 3-5

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

Valore di stima del bene: € 126.007,20

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 990,00/mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC)	127,28 mq	990,00 €/mq	€ 126.007,20	100,00%	€ 126.007,20
Valore di stima:					€ 126.007,20

Valore di stima: € 126.007,20



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi ed oneri per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato	2500,00	€
Costi ed oneri per la regolarizzazione catastale del fabbricato	800,00	€

Valore finale di stima: € 122.707,20



Al valore di stima del bene devono essere detratte le seguenti spese:

- Costi ed oneri per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato stimato per € 2.500,00;
- Costi ed oneri per la regolarizzazione catastale del fabbricato stimato per € 800,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

San Benedetto dei Marsi, li 29/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cordischi Giovanni

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 16/06/2023 (Aggiornamento al 08/08/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione edilizia n.6/93, relazione ed elaborati grafici più ulteriore documentazione fornita dal Responsabile UTC (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Aggiornamento al 24/02/2023)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 24/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica dell'immobile (Aggiornamento al 24/02/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con individuazione dell'immobile pignorato (Aggiornamento al 28/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/08/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso congiunto all'IVG ed al Curatore dell'eredità giacente (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti al Comune di Rocca di Botte ed al genio Civile di Avezzano (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali al Curatore dell'eredità Giacente (Aggiornamento al 11/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di deposito originario e di variante, cambio intestazione, sorteggio pratica, rispondenza sismica e collaudo (Aggiornamento al 07/04/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC)

Trattasi di un villino a schiera caratterizzato da due piani fuori terra ed una piccola porzione seminterrata, composto da 6,5 vani ed inserito in un contesto residenziale, prospiciente via Valle Mannarina. L'immobile si trova in località Casaletto nel Comune di Rocca di Botte (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1015, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 3-5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rocca di Botte è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.104 del 05/04/1987 ed approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale dell'Aquila n.144 del 21/03/1990. Nell'ambito del P.R.G. vigente l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea "Residenziale di Completamento", disciplinata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 122.707,20**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.707,20**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Botte (AQ) - Via Valle Mannarina n.19 (ex Strada di lottizzazione n.4 - Via da Denominare SNC)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1015, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 3-5	<b>Superficie</b>	127,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato risulta ad oggi disabitato e si presenta in un normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino a schiera caratterizzato da due piani fuori terra ed una piccola porzione seminterrata, composto da 6,5 vani ed inserito in un contesto residenziale, prospiciente via Valle Mannarina. L'immobile si trova in località Casaletto nel Comune di Rocca di Botte (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 13/12/2022

Reg. gen. 22858 - Reg. part. 18480

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

