

FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

mobile  
349 66.01.557

via solferino 43 - 65123 pescara  
via san raniero 10 - 67100 l'aquila  
tel / fax 085 7931657  
francesca-capra@libero.it  
fr.capra@pec.archrm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

## UFFICIO ESECUZIONI

N. Gen. Rep.: 45/2022

giudice: Dr.ssa MAURA MANZI

debitori eseguiti: 

procedente: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

interventuti:

oggetto: RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO  
IMMOBILIARE

N. lotti: LOTTI INDIVIDUATI: 1

data: L'Aquila 20 dicembre 2023

C.T.U.: Arch. Francesca Capra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tribunale di Civile di L'Aquila  
R.G. ES. n° 45/2022

La sottoscritta, Arch. Francesca Capra, regolarmente iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti di Roma e Provincia al N. 17457 ed a quello dei CTU del Tribunale Civile di L'Aquila al N. 64, per incarico ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Maura Manzi, redige la presente perizia tecnica d'ufficio per valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

Di seguito si espongono i quesiti posti dal G. E. al C.T.U.

1. *verificare la completezza e l'idoneità dei documenti richiesti dall'art. 567, 2° comma, c. p. c., e segnalare, sospendendo ogni ulteriore operazione di stima, i documenti mancanti o inidonei;*

2. *Individuare, sulla base degli atti o previa ispezione, i beni destinati ad integrare un medesimo lotto, per la complementarità degli stessi in base alla rispettiva destinazione funzionale (ad esempio, fabbricato principale e pertinenze, pluralità di corpi di fabbrica facenti parte di un medesimo complesso con destinazione produttiva o commerciale) o per altre ragioni di mercato che consiglino la vendita in lotto unico (ad esempio, pluralità di terreni confinanti, anche con diversa destinazione urbanistica). Formare i lotti sulla base di detti criteri.*

3. *Procedere ad descrizione dettagliata dei beni in esecuzione, specificando se siano liberi od occupati, se soggetti a vincoli di sorta (quali, ad esempio, quelli storico culturali, atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione LACP, diritti ex lege n. 122\2005, limiti alla attitudine edificatoria, servitù prediali, vincoli idrogeologici e forestali, usi civici e livelli), se acquistati in regime di comunione legale tra coniugi e con quale atto traslativo, quale sia la destinazione in atto, quale la destinazione urbanistica dei terreni e gli estremi della concessione e l'epoca dell'edificazione dei fabbricati, se sia stata dichiarata l'abitabilità per gli immobili destinati ad abitazione, corredata di planimetrie e fotografie; verificare, se del caso, l'abitabilità del bene ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380\2001.*

*Indicare la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, gli accessi, i confini, eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, str. verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*Indicare l'attuale possessore dei beni e l'eventuale esistenza di rapporti di locazione in virtù di atti registrati anteriormente al pignoramento, il reddito dominicale o la rendita catastale e i valori stimati.*

4. Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. Procedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Acquisire, nel caso di terreni, se non già in atti, le mappe censuarie e i certificati di destinazione urbanistica non anteriori a 3 mesi;

5. Quantificare il valore minimo di mercato dell'immobile in questione, assumendo quale parametro la media dei valori al mq. di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie immobiliari. Ove gli immobili oggetto dei contratti e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione.

Ove il valore stimato si discosti da quello attribuibile in base ai criteri di cui all'art. 15 cod.proc.civ. ovvero di cui all'art. 52 co.4 TU imposta di registro D.P.R. 131/86, allegare copia della documentazione posta a fondamento del giudizio di stima ed applicare comunque una decurtazione del 15% sull'importo stimato (abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il pagamento in unica soluzione); in difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200.

6. Allegare, in caso di pluralità di lotti, scheda riassuntiva contenente l'elencazione di tutti i lotti da porre in vendita indicando ciascun lotto con una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

7. Allegare ed acquisire, ove necessario, il certificato di qualificazione energetica dell'immobile pignorato.

Da una prima analisi del fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di L'Aquila, al fine di reperire i dati essenziali alle ricerche da effettuare presso i pubblici uffici, il sottoscritto ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c, ha controllato la completezza dei documenti, non riscontrando nell'immediato dati mancanti o non idonei.

#### **Più precisamente si elenca qui la documentazione fornita:**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Nota di trascrizione                    | SI |
| 2. Estratto di mappa                       | SI |
| 3. Certificazione catastale attuale        | NO |
| 4. Certificati ipocatastali ventennio      | NO |
| 5. Relazione notarile                      | SI |
| 6. Certificato di destinazione urbanistica | NO |
| 7. Certificato storico ventennale          | NO |

Successivamente, ad evasione del mandato ricevuto e dopo aver formalmente accettato l'incarico con giuramento di rito in data 26 settembre 2023, la sottoscritta, previa regolare convocazione delle parti effettuata tramite raccomandata A.R. inviata ai legali rappresentanti dei creditori procedenti ed ai debitori eseguiti dall'I.V.G. Abruzzo custode nominato dal G.E, si è recata in data 7 novembre 2023 alle ore 11.30 nella località sede del bene immobiliare oggetto di pignoramento, e precisamente a **Campotosto (L'Aquila)**, via Collerudo n. 2 , per svolgere tutte le operazioni peritali occorrenti alla redazione della presente perizia di stima.

Al momento del sopralluogo era presente il signor Mario di Tullio, funzionario dell'I.V.G. In tale occasione si identificavano i beni oggetto di esecuzione, ma poiché **nessuno si è presentato sui luoghi di causa, che risultavano disabitati e chiusi** non era possibile l'accesso agli immobili. In seguito previa altra regolare convocazione delle parti tramite R.A., è stato fissato un secondo sopralluogo in data 6 dicembre 2023 ore 10.30.

Al momento del secondo sopralluogo era presente il sig. Gaetano Viglione, funzionario dell' I.V.G. Abruzzo e il sig. XXXXXXXXXX, fabbro. L' esegutato, il signor XXXXXXXXXX non si è presentato neanche in questa seconda occasione. **Prevvia sostituzione delle serrature con l'ausilio del fabbro presente, si è quindi potuto accedere all'immobile** ed eseguire una ricognizione generale dei beni oggetto di accertamento, rilevati poi sia metricamente che fotograficamente, per poter confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali.

A conclusione delle operazioni peritali, alle ore 13.00 si è proceduto alla redazione di regolare verbale sottoscritto dalle parti ivi presenti.

### **PREMESSA**

L' unità immobiliare oggetto della presente è ubicata nel Comune di Campotosto (Aq), Comune ricadente all'interno del territorio individuato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 39/2009, nel Decreto del Commissario di Governo per la Protezione Civile del 19/04/2009 come "cratere sismico".

Si è proceduto quindi ad accertare nel preposto ufficio comunale, l'eventuale classificazione di agibilità dell'immobile in esame (cat. A,B,C,D,E,F, zona rossa) riscontrando che l'immobile **non presenta visibili danni conseguenti gli eventi sismici del 06/04/2009 e del 24/08/2016 , e risulta agibile.**

### **INDIVIDUAZIONE LOTTI**

ABITAZIONE, GIARDINO E GARAGE IN CAMPOTOSTO (Aq) Via Collerudo n. 2	LOTTO A	VALORE DI VENDITA LOTTO € 129.300,00
--	---------	---

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO ED ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO**

Il cespite oggetto di valutazione, ubicato in via Collerudo N. 2, Comune di Campotosto (Aq), è catastalmente individuato

- al foglio di mappa 27, p.lla 262, **sub 2**:  
villino monofamiliare, sito al piano T-1, categoria A/7, di classe 4°, consistenza 6.5 vani, rendita Euro 520,33;
- al foglio di mappa 27, p.lla 262, **sub 1**:  
Autorimessa, sito al piano S1, categoria C/6, di classe 8°, consistenza 18mq, rendita Euro 33,47;  
ed è confinante con corte esclusiva, con part.lle 257,251,298, con via Collerudo salvi i distacchi del fabbricato; salvo altri e più aggiornati confini e così riportato agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila.

**Risulta piena proprietà in ragione della quota di 1000/1000 del soggetto esecutato, come da visure catastali.**

**N.B. si fa presente che risulta annesso al fabbricato in oggetto, un locale caldaia identificato al foglio di mappa 27, p.lla 262, sub 3, che non è oggetto del pignoramento.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA**

L'immobile si trova a poca distanza dal Comune di Campotosto, in località Colle Rudo.

Il Comune di Campotosto è un piccolo borgo di 622 abitanti dell'alta provincia dell'Aquila, situato a 1.420 m s.l.m. Fa parte della comunità montana Amiternina e dà il nome al Lago, centro dell'omonima riserva naturale. È uno dei centri abitati più elevati dell'Appennino, circondato da un territorio che risulta scarsamente antropizzato con un ambiente montano quasi del tutto integro. Il clima del posto è tipicamente montano con un parziale effetto mitigatore da parte del Lago: nevoso e rigido d'inverno, fresco e ventilato d'estate.

Campotosto è un Comune piuttosto antico, montano, che dista dal Capoluogo circa 60 km ed è dotato di tutti i servizi primari quali scuole, uffici postali, chiesa, carabinieri e secondari quali impianti sportivi ed attività commerciali. Se, fino agli anni '60 erano ancora presenti famiglie che allevavano in proprio bestiame vario, con prevalenza di ovini e suini, oggi il lago è una delle maggiori attrazioni turistiche: sul lago d'estate, grazie ai meccanismi termici delle brezze, sono praticati numerosi sport acquatici, mentre in inverno il lago spesso si ghiaccia completamente o parzialmente.

La località su cui sorge l'immobile è denominata "Colle Rudo" dista circa 2km dal centro del paese, si presenta con configurazione altimetrica in pendenza verso il lago; è una zona prevalentemente residenziale con varie tipologie di immobili; vi troviamo infatti ville, villini e



residence per vacanze; l'immobile fa parte di un complesso residenziale per villeggiatura composto da più villini singoli. Si accede ai fabbricati direttamente da una strada comunale asfaltata in salita e piuttosto stretta.

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Proprietà per 1000/1000 del soggetto esecutato.

Attualmente non abitata.



### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO A**

#### **4a. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

4a1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

4a2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di Assegnazione casa coniugale: Nessuna

4a3. Atti di asservimento Urbanistico: Nessuno

4a4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### **4b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA, GRAVANTI SUI BENI INNANZI INDIVIDUATI**

4b1. Ipotecche – iscrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:

Ipoteca volontaria n. 12792/1943 del 06/08/2009

A favore di: BANCA MONTE SEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – sede in Siena

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Importo ipoteca: € 560.000,00

Importo capitale: € 280.000,00

Durata: 30 anni

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)

Titolo: contratto di mutuo

NOTAIO: [REDACTED] del 30/07/2009 rep. 137/96

Ipoteca giudiziale derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

n. 18391/1733 del 22/11/2018

iscritta a Roma da: pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA il 14/04/2017 rep. 9446

A favore di: IFIS NPL spa – sede in Venezia (VE)

Richiedente: SEBI SRL - ROMA

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Importo debito: € 38.253,03

Importo capitale: € 36.662,03

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)



**4b2. Pignoramenti – trascrizioni contro, come da relazione notarile prodotta:**

- Pignoramento immobiliare n. 13581/11004 del 19/07/2022

Provvedimento del Tribunale di L'Aquila n. rep.701 del 30/06/2022

Specie: Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Importo : € 304.508,01

Richiedente: SOVIME SRL per AMCO spa – sede NAPOLI (NA)

A favore di: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede in NAPOLI (NA)

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Su: gravante sull'immobile oggetto di esecuzione (lotto A)

**4c. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZI e/o CATASTALI**

**4c1. Accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia:**

**LOTTO A**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata nel 1986 in assenza di titolo edilizio.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campotosto si è appreso che per il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ad oggi risultano effettuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1827 del 19/06/1995 per condono edilizio (ex lege 47/85) intestato al sig. [REDACTED]
- Domanda di condono edilizio n. 978 del 01/04/1986 per realizzazione di un fabbricato di civile abitazione intestata al sig. [REDACTED]
- Certificato di idoneità statica (art. 35 legge 47/85) a firma dell' ing. [REDACTED]

**N.B. si rilevano le seguenti difformità rispetto al progetto approvato:**

al piano terra non si rilevano i tramezzi e la porta dell'ingresso/disimpegno; il tramezzo che delimita il vano cucina dal soggiorno/pranzo non è presente ed il vano cucina si trova invece nel locale adibito a legnaia; le finestre del vano cucina/legnaia sono più ampie di quelle disegnate nel progetto; la finestra nel bagno è stata murata;

al piano primo il vano del bagno è più ampio e ingloba anche il ripostiglio che non ha un varco di accesso dal disimpegno ma una piccola apertura direttamente nel locale bagno; sono presenti solo due vani letto e non tre; è presente una terrazza pavimentata che fa da copertura al sottostante vano legnaia, di conseguenza il solaio del vano legnaia è piano e non inclinato come disegnato nel progetto approvato; nel vano letto principale è presente una portafinestra anziché una finestra.

Attualmente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Si fa presente che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.



**4c2. Accertamenti di conformità Catastale:****LOTTO A**

Alla luce delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, ( ex UTE ), si è accertato che l'identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione corrisponde a quanto indicato nel pignoramento e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo corrisponde essenzialmente con quanto rappresentato nella planimetria catastale,

con le seguenti eccezioni:

al piano terra non si rilevano i tramezzi e la porta dell'ingresso/disimpegno; il tramezzo che delimita il vano cucina dal soggiorno pranzo non è presente ed il vano cucina si trova invece nel locale adibito a legnaia che però non è presente nella planimetria catastale; la finestra nel bagno è stata murata;

al piano primo il vano del bagno è più ampio e ingloba anche il ripostiglio che non ha un varco di accesso dal disimpegno; sono presenti solo due vani letto e non tre; è presente una terrazza pavimentata che fa da copertura al sottostante vano legnaia, non segnalata nella planimetria catastale.

**5. INFORMAZIONI VARIE PER L'ACQUIRENTE**

**Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:** non accertate.

**Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:** non accertate.

**Cause in corso:** nella relazione notarile non risultano trascritte domande giudiziali.

**6. ATTUALI PROPRIETARI**

**Come da relazione notarile prodotta :**

**LOTTO A**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per diritti complessivi di proprietà pari a 1000/1000: proprietario dal 30/07/2009

**6a. ATTI DI ACQUISTO DELL'ESECUTATO E DEI DANTI CAUSA NEL PERIODO RILEVANTE PER L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO**

**Come da relazione notarile prodotta**

**LOTTO A**

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al soggetto esecutato da:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria di 1/1

per atto di compravendita;

Notaio: [REDACTED] con sede in Roma rep.136/95 data: 30/07/2009

Trascrizione: n. 12791/9034 data: 06/08/2009





**6b. PROVENIENZA DEI BENI AI DANTI CAUSA****Come da relazione notarile prodotta****LOTTO A**

Precedentemente la signora [REDACTED] acquistava la quota per i diritti di 1/1 con atto di compravendita da:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],  
proprietario della quota di 1/6
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
proprietaria della quota di 1/6
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
proprietaria della quota di 1/6

Notaio: [REDACTED] con sede in Roma rep. 52589/15027 data: 20/04/2007

Trascrizione: n. 12847/7152 data: 07/05/2007

Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti ai danti causa da:

ad [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per la quota di 1/2

per atto di compravendita del 29/08/1980 rep. 29061

notaio: [REDACTED] con sede in L'Aquila

Trascrizione: n. 11778/10029 data: 29/09/1980 variata in data 16/12/2009

A [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per la quota di 1/6 ciascuno per successione ereditaria del 27/06/2002 rep. 20/17572 in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Notaio: [REDACTED] con sede in Roma rep. 52589/15027 data: 20/04/2007

Trascrizione: n. 12848/7153 data: 07/05/2007

A [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per la quota di 1/2

per atto di compravendita del 29/08/1980 rep. 29061

notaio: [REDACTED] con sede in L'Aquila

Trascrizione: n. 11778/10029 data: 29/09/1980 variata in data 16/12/2009

**7. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE****LOTTO A – fabbricato residenziale adibito a civile abitazione, corte esclusiva e garage annesso.**

**L'unità immobiliare distinta con la p.lla 262 sub. 2, cat A/7,** sita a Campotosto (Aq), è distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage e locale tecnico; è accessibile con un ingresso indipendente attraverso un giardino privato che affaccia direttamente su via Collerudo n. 2. Detta unità fa parte di un complesso edilizio di ville e villette singole, aventi ognuna ingresso indipendente, costituite da due/tre piani fuori terra, immerse nel verde; Il villino è libero su tutti i lati ai piani superiori e parzialmente interrato al

piano terra; la struttura in elevazione è costituita in muratura portante di blocchi cementizi pieni di spessore cm 40,35,30; i solai ed il piano di copertura sono in laterocemento con sovrastante soletta collaborante di cls; la copertura, del tipo a falde inclinate, è di tegole in cemento/cemento amianto.

L'immobile gode di una buona esposizione su tre lati a sud est-ovest, ha un bel giardino di pertinenza con alcuni alberi ad alto fusto e diversi alberi da frutto, il terreno è in discreta pendenza verso il lago e gode di vista panoramica sul lago stesso.

I paramenti di finitura esterni sono prevalentemente in pietra stilata a faccia vista.

Le finestre sono costituite da infissi in legno con vetrocamera con persiane a battente in legno. Il portoncino di ingresso è in legno del tipo blindato, ad anta singola, sono presenti grate di protezione in ferro su tutti gli infissi esterni e sul portoncino principale.

Il villino in esame non risulta locato a terzi, né tanto meno vi sussistono contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento; l'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta essere soggetto a vincoli di sorta, la sua destinazione urbanistica è: residenziale, quella catastale è: residenziale, classe A/7. Esso è completamente arredato, sembrerebbe non abitato dal proprietario da diversi anni, versa in stato di degrado e di abbandono e risulta composto da:

- al piano terra/primo: un soggiorno h 2.80 con camino, un vano pranzo h 2.80, vano letto h 2.80, un bagno completo con doccia ma senza finestra, un disimpegno; un vano adibito a cucina (ma destinato da progetto a legnaia) con altezza variabile h 2.56 – h 2.00 ; Internamente le pareti risultano: nel soggiorno in parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile opaca di colori chiari, ed in parte con pietra a vista; nei restanti vani sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro, in alcuni punti si rilevano tracce di umidità nei muri, con sfarinamento della tinteggiatura. Il pavimento dell'intera abitazione è in listoni di legno di colore scuro, prefinito e posato su tappetino isolante in pvc, in cattivo stato di manutenzione; esso risulta infatti sollevato e spaccato in diversi punti probabilmente a causa dell'umidità presente nel solaio. Le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestite di mattonelle in bicottura effetto mosaico. Il bagno è munito di sanitari dallo stile classico, completo di doccia, e dotato di rubinetterie di buona qualità.

Le pareti della cucina sono intonacate ad intonaco grezzo, tinteggiato, solo in parte rivestite di mattonelle in ceramica bicottura lucida 10x10, il pavimento è in mattonelle di cotto, la cucina è arredata con piano di lavoro in muratura rivestito da mattonelle in ceramica, macchina del gas/forno, lavello ad incasso e lavatrice.

Le porte interne sono in legno tamburato di castagno o noce con maniglie in stile classico ottonate;

attraverso una scala interna prefabbricata in legno si accede

- al piano primo/secondo sottotetto ove si trovano:



un disimpegno, una camera da letto h variabile 3.00-1.00m, una seconda camera da letto h variabile 1.10-3.00m dotate per l'areazione e illuminazione di finestre verticali con persiane in legno; le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori chiari. N.B. si rilevano infiltrazioni di umidità copiose, nel solaio sottotetto, derivanti dal manto di copertura ammalorato, con conseguente esfoliazione, presenza di muffe ed efflorescenze saline sulla tinteggiatura; un secondo bagno con finestra e vasca da bagno in muratura rivestita in mosaico di vetro, senza bidet e dotato di rubinetterie di buona qualità. Le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestite di mattonelle in bicottura effetto mosaico.

Le porte interne sono in legno massello di castagno o noce con maniglie in stile classico ottonate.

**L'autorimessa distinta con la p.la 262 sub. 2, cat C/6**, è situata al piano terra /seminterrato; è un unico locale h 2.25, dotato di serranda carrabile avvolgibile in lamiera di ferro verniciato, internamente risulta intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in mattonelle di klincher ed impianto elettrico.

Risulta ingombro di oggetti e materiali di vario genere compreso un veicolo .

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è cattivo, in quanto edificata nel 1986 e mai ristrutturata, inoltre appare disabitata da diversi anni.

Il villino è servito da impianto idrico con acqua potabile derivante dalla rete comunale ed è collegato per gli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognante esistente; presenta impianto elettrico e termico per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento del tutto autonomo, è presente caldaia murale alimentata presumibilmente a metano di rete e radiatori in alluminio **(N.B. è stato possibile visionare la caldaia solo dall'esterno, poiché situata nel vano tecnico identificato con il sub 3 e non oggetto di pignoramento)**.

L'impianto elettrico è stato realizzato presumibilmente nell'anno di costruzione (1986-1988) secondo le normative vigenti all'epoca.

L'immobile, non presenta danni conseguenti l'evento sismico del 06/04/2009 e del 24/08/2016

Non è presente certificato di qualificazione energetica (APE).

Le superfici a seguito riportate sono state rilevate in sede di sopralluogo

DESTINAZIONE	SUP. NETTA mq	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE mq
<i>Abitazione al piano 1-2</i>	122.48	1.00/0.50	99.65
<i>garage al piano T</i>	21.80	0.50	10.90
<i>Giardino privato</i>	716.00	0.10/ 0.30	78.35
	<b>Tot. mq 860.28</b>		<b>Tot. mq 189.00</b>



**7a. ACCESSORI**

Giardino di circa mq 716.00 di proprietà esclusiva.

**7b. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO LOTTO A- abitazione**

Fondazioni: impossibilità di verificarle in situ  
 Strutture verticali: in muratura piena di mattoni pieni cementizi  
 Solai: in latero cemento;  
 Copertura: in laterocemento e cordolo in c.a.  
 Scale: prefabbricata in legno

**7c. COMPONENTI EDILIZIE DELL'EDIFICIO**

Pareti esterne: in muratura piena di cemento  
 Rivestimento: in pietra a vista  
 Imbotti: non presenti  
 Portone d'ingresso: in legno massello tipo blindato  
 Manto di copertura: in tegole cementizie tipo "marsigliese"  
 Cancelli: in ferro battuto a doppia anta pedonale/ carrabile  
 Recinzione: presente recinzione in muratura sul perimetro del giardino  
 Corte/Giardino: presente un giardino esclusivo parzialmente pavimentato

**7d. COMPONENTI EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO**

Pavimenti: in cotto nel vano cucine; in parquet prefinito su tappetino in pvc  
 Rivestimenti: in ceramica di buona qualità  
 Tramezzi: muratura di forati in laterizio  
 Infissi interni: in legno massello / in tamburato laminato  
 Infissi esterni: in legno con vetrocamera e persiane a battente

**7e. CARATTERISTICHE IMPIANTI LOTTO A- abitazione**

Elettrico: realizzato nel 1986-1988 ma non rispondente alle norme vigenti  
 (normativa CEI 64-8/3 in vigore dal 01/09/2011)  
 Antenna: presente  
 Antifurto: non presente  
 Antincendio: non presente  
 Aria compressa: non presente  
 Citofonico: presente  
 Condizionamento: non presente  
 Gas: presente  
 Idrico: presente  
 Telefonico: non presente  
 Termico: presente con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio  
 realizzato nel 1986 ma non rispondente alle norme vigenti

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **8a. CRITERI DI STIMA**

Il sistema estimativo sarà sintetico per confronto diretto con beni simili a quelli in esame, dei quali sono noti i prezzi correnti di mercato. Detti dati sono stati acquisiti con ricerche documentali opportunamente interpolati ed adattati allo specifico caso di stima, ovvero tenendo in debita considerazione tutte le qualità intrinseche ed estrinseche afferenti ai beni in esame. Tuttavia, più che il calmere locale, vale la conoscenza del mercato dei fabbricati e terreni, acquisita professionalmente dallo stimatore, adeguata a tutte le componenti oggettive e determinanti ai fini dell'accertamento quali: ubicazione, razionalità della ripartizione dei diversi vani, superfici utili, morfologia, destinazione, esposizione, viabilità, dimensioni e caratteristiche delle aree scoperte, vetustà e stato di conservazione.

### **8b. PARAMETRI DI STIMA LOTTO A - villino con giardino e garage**

**Ubicazione degli immobili:** tenuta presente la dislocazione rispetto all'abitato del Comune di Campotosto è da ritenersi ottima, in quanto situato a pochi km dal centro storico del borgo e inserito nel parco naturale del lago di Campotosto, grande attrattiva turistica.

**Distribuzione, orientamento, e funzionalità:** L'immobile in esame gode di una buona esposizione e di vista panoramica sul lago, è soleggiato sui fronti sud e ovest; gode di un giardino privato molto ampio; distribuzione e funzionalità dell'appartamento, considerato che i vani sono spaziosi sono buone.

**Tipologia costruttiva:** edificio monofamiliare di due/tre piani inserito in un contesto abitativo di ville; tipologia residenziale: buona

**Stato di costruzione e finitura:** i materiali di finitura sono più che buoni, lo stato di conservazione dell'edificio appare tuttavia cattivo in quanto versa in stato di abbandono da alcuni anni.

### **8c. FONTI DI INFORMAZIONE E CALCOLO DI STIMA**

#### **LOTTO A – villino con giardino e garage**

Tenendo conto di quanto sopra detto, e dalle indagini effettuate consultando sia fonti dirette quali operatori immobiliari, studi notarili ecc.; sia fonti indirette quali dati pubblicati in stampa, prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativa all'anno in corso od al 1° semestre dell'anno passato ecc..

è risultato quanto segue:

**assumendo come parametro di raffronto l'unità di superficie (mq)**, si ritiene poter affermare che il più probabile valore di mercato corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima quale ubicazione, destinazione economica, nonché caratteristiche intrinseche, si aggira intorno ai 900,00 €/mq, per abitazioni



ristrutturate e libere. Valore che, nel procedimento di stima in appresso formulato, considerando la vetustà dell'immobile edificato negli anni '80, unitamente ad alcune peculiarità negative ma fortemente apprezzabili dal mercato immobiliare quali lo stato di abbandono in cui versa, ed i costi necessari ad un risanamento dei danni di umidità e di altri danni rilevati, **sarà ridotto di un quid corrispondente al 20%**.

Di conseguenza il valore della piena proprietà di ogni mq. di superficie commerciale sarà così formulato:

**Valore unitario stimato: € 900,00/mq – 20% = € 720,00/mq**

#### **8d. VALUTAZIONE DELLE SUPERFICI LOTTO A**

- villino adibito ad abitazione ai piani 1-2 con garage al piano terra, di complessivi mq 144.00 circa lordi di superficie
- giardino privato di circa mq 716.00 lordi

<b>Immobile</b>	<b>Sup. commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario stimato €/mq</b>	<b>Quota</b>	<b>Valore quota</b>
Abitazione al piano 1-2 con garage al piano T Con giardino annesso	<b>189.00</b>	<b>€ 720,00</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 136.080,00</b>

#### **8e. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO A**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€ 6.804,00**

Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla

quota del valore: **€ 0,00**

Decurtazione per lo stato di possesso: 20% **€ 0,00**

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni in uso: 20% **€ 0,00**

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: **€ 0,00**



**9a. PREZZO BASE D'ASTA LOTTO A**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: in cifra netta

**€ 129.276,00**

Valore dell'immobile nel caso che le spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale siano a carico dell'acquirente: in cifra netta


**PREZZO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA LOTTO A € 129.300,00**


Si allega:

1. Planimetria catastale immobile e stralcio planimetrico
2. Stralcio della domanda di concessione edilizia in sanatoria e di condono
3. Tabella di calcolo superfici
4. Documentazione fotografica
5. Verbali di sopralluogo
6. Richiesta di liquidazione



L'Aquila, 20 dicembre 2023





FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

mobile  
349 66.01.557

via solferino 43 - 65123 pescara  
via san raniero 10 - 67100 l'aquila  
tel / fax 085 7931657  
francesca-capra@libero.it  
fr.capra@pec.archrm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATO 1 LOTTO A

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
ELABORATI GRAFICI CATASTALI  
PLANIMETRIA CATASTALE  
VISURE STORICHE CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







4-Ago-2022 19:49:0  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica T299972/2022  
 Comune: (AQ) CAMPOTOSTO  
 Foglio: 27

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Particella: 262



MOD. ARI0  
F. 19. and 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

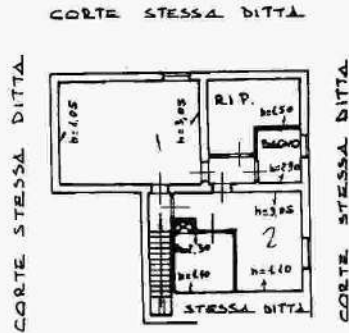
Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 459)

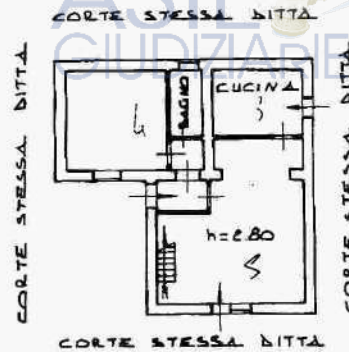
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPOTOSTO Via LOC. COLLE RUDO  
Ditta [REDACTED] NATA [REDACTED] IL [REDACTED] PROP. PER 1/2 [REDACTED] NATA [REDACTED]  
Allegata una ultimazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L'AQUILA

SECONDO PIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



PRIMO PIANO



FOL. 27 N. 106 SUB. 2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SILVESTRO SULLI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di L'AQUILA  
DATA 23 DICEMBRE 1985  
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2023 - Comune di CAMPOTOSTO (BS669) - < Foglio 27 Particella 262 Subaltemo 2 >  
VIA COLLERUDO Piano 1 - 2

MODULARIO  
F. 10 - rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1989, N. 60)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPOTOSTO

Via LOC CALLE RUSSO

Ditta [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] PROP. PER 1/2, [REDACTED] NATA A [REDACTED]

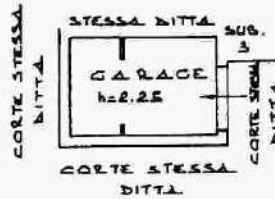
IL [REDACTED] PROP. PER 1/2 -  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

L'AQUILA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

F. 02 N. 1 SUB. 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Compilato dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
SILVESTRO SULLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di L'AQUILA

DATA 23 DICEMBRE 1985

Firma: [Signature]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

Data: 27/10/2023 Ora: 12.07.18

Segue

Visura n.: PE0078586 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAMPOTOSTO (Codice: B569 ) Provincia di L'AQUILA Foglio: 27 Particella: 262 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1 ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

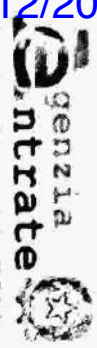
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	2			A/7	4	6,5 vani	Totale: 135 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 135 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COLLERUDO Piano 1 - 2										
Notifica		Partita		673		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B569 - Foglio 27 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	2			A/7	4	6,5 vani		Euro 520,33 L. 1.007,500	VARIAZIONE del 04/02/1999 in atti dal 29/02/2000 VAR. DEL CLASSAMENTO PER INTEGRAZIONE DI CATEGORIA E CLASSE (n. 9/2/1999)
Indirizzo		VIA COLLERUDO Piano 1 - 2										
Notifica		Partita		673		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune B569 - Foglio 27 - Particella 262



Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

Data: 27/10/2023 Ora: 12.07.18 pag: 2 **Seguire**  
Visura n.: PE0078586 Pag: 2

Firmato Da: CAPPA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52607

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	2			C/6	8	18 m <sup>2</sup>		L. 64.800	VARIAZIONE del 04/02/1999 in atti dal 07/05/1999 CLASSAMENTO (n. 9.1/1999)
Indirizzo		COLLE RUDDO Piano 1 - 2										
Notifica		Partita 673 Mod.58										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	2			A/7	U	6,5 vani		L. 741	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/03/1986 in atti dal 08/06/1989 SOPVCO (n. 4/1986)
Indirizzo		COLLE RUDDO Piano 1 - 2										
Notifica		Partita 673 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	2			A/3	U	4 vani		L. 288	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		LOCALITA' COLLE RUDDO Piano 1										
Notifica		Partita 673 Mod.58										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprietà 1/1	
Indirizzo		COLLE RUDDO Piano 1						
Notifica		Partita 673 Mod.58						



Direzione Provinciale di L'Aquila

Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 27/10/2023 Ora: 12.07.18

Fine

Visura n.: PE0078586 Pag: 3

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

**DATI DERIVANTI DA** Atto del 30/07/2009 Pubblico ufficiale L'AQUILA in atti dal 06/08/2009 Sede ROMA (RM) Repertorio n. 136 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9034.1/2009 Reparto PI di

#### Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N.	DATA	TIPO	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE
1	nata a	il	Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale L'AQUILA in atti dal 08/05/2007	Sede ROMA (RM) Repertorio n. 52589 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2007 Reparto PI di	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
						(1) Proprietà 1/1 fino al 30/07/2009

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA	TIPO	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE	REP. UFFICIALE
1	nata a	il				
2	nato a	il	Impianto meccanografico del 30/06/1987		SMAFENC28C051266N*	(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2007
						(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2007

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Pescara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 13535 del 27/10/2023

Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: CAPRA FRANCESCA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

Data: 27/10/2023 Ora: 12.10.26  
Visura n.: PE0078589 Pag.: 1

Segue

**Dati della richiesta**  
Catasto Fabbricati

Comune di CAMPOTOSTO (Codice: B569 )  
Provincia di L'AQUILA  
Foglio: 27 Particella: 262 Sub.: 1

INTESTATO

nato a

ii

(1) Proprietaria' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	1			C/6	8	18 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 33,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COLLERUDO Piano T										
Notifica		Partita		673		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B569 - Foglio 27 - Particella 262

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	262	1			C/6	8	18 m <sup>2</sup>		Euro 33,47	VARIAZIONE del 04/02/1999 in atti dal 29/02/2000 VAR. DEL CLASSAMENTO PER INTEGRAZIONE DI CATEGORIA E CLASSE (n. 9.2/1999)
Indirizzo		VIA COLLERUDO Piano T										
Notifica		Partita		673		Mod.58						

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B569 - Foglio 27 - Particella 262

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

Data: 27/10/2023 Ora: 12.10.26  
Visura n.: PE0078589 Pag: 2

Segue

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/03/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio 27	Particella 262	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/6	Classe 5	Consistenza 19 vani	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/03/1986 in atti dal 08/06/1989 SOPVCO (n. 4/1986)
Indirizzo	COLLE RUDO Piano T			Partita	673	Mod.58						
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio 27	Particella 262	Sub 1	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 5	Consistenza 20 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita L. 42	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	LOCALITA' COLLE RUDO Piano T			Partita	673	Mod.58						
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/07/2009

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1	
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 30/07/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 136 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9034.1/2009 Reparto PI di LAQUILA in atti dal 06/08/2009					

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1 fino al 30/07/2009	
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 52589 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7152.1/2007 Reparto PI di LAQUILA in atti dal 08/05/2007					





Direzione Provinciale di L' Aquila

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2023

Data: 27/10/2023 Ora: 12.10.26

Visura n.: PE0078589 Pag: 3

Fine

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/2 fino al 20/04/2007
2	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/2 fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Pescara

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 13535 del 27/10/2023

Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: CAPRA FRANCESCA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.






FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

mobile  
349 66.01.557

via solferino 43 - 65123 pescara  
via san raniero 10 - 67100 l'aquila  
tel / fax 085 7931657  
francesca-capra@libero.it  
fr.capra@pec.archrm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATO 2 LOTTO A

SCHEDE DI CALCOLO SUPERFICI LOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CALCOLO SUPERFICI LOTTO A**

<b>CAMPOTOSTO (Aq)</b> Via Collerudo 2		<b>Fg. 27</b>	<b>part.IIa 262</b>	<b>Classe A/7</b>	<b>Abitazione piano T-1 sub. 2</b>	
<b>Superfici utili lorde</b> (50% murat. est, lordo murat. divisorie)					<b>Superfici commerciali</b>	
<b>Descrizione immobile</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq</b>	<b>Coeff. di riduzione</b>	<b>mq</b>	
Soggiorno P 1/T	5.72	4.61	26.36	1.00	<b>26.36</b>	
Vano pranzo P 1/T	3.90	3.73	14.54	1.00	<b>14.54</b>	
Vano scala P1/T	0.85	3.70	3.14	1.00	<b>3.14</b>	
Disimpegno P 1/T	1.20	1.55	1.86	1.00	<b>1.86</b>	
Bagno 1 - P1/T	1.60	2.90	4.64	1.00	<b>4.64</b>	
*Cucina P 1	2.44 1.70	7.72 5.00	18.83 8.50	0.50	<b>13.66</b>	
Vano letto 1- P1/2 sottotetto	4.60	3.91	17.98	1.00	<b>17.98</b>	
Disimpegno - P1/2 sottotetto	1.20	1.00	1.20	1.0	<b>1.20</b>	
Bagno 2 - P1/2 sottotetto	2.26	2.80	6.32	1.00	<b>6.32</b>	
*Vano letto 2 - P1/2 sottotetto	4.90	3.90	19.11	0.50	<b>9.55</b>	
Giardino esclusivo P T	34.00	48.00	1.632/2 -100=716	0.30 fino a 25mq 0.10 oltre 25 mq	<b>7.50 70.85</b>	
<b>Sommano mq</b>			<b>838.48</b>	1.00/0.50/0.30	<b>177.60= 178.00</b> (arrotondata al mq ex D.P.R. 138/98)	
<b>CAMPOTOSTO (Aq)</b> Via Collerudo		<b>Fg. 27</b>	<b>part.IIa 262</b>	<b>Classe C/6</b>	<b>Garage piano S1/T sub. 1</b>	
Garage P T	5.80	3.76	21.80	0.50	<b>10.90</b>	
<b><u>SUPERFICI TOTALI</u></b>			<b><u>Mq 860.28</u></b>		<b><u>Mq 189.00</u></b>	

\* **N.B.** si è ritenuto dover valutare le superfici in oggetto al 50% poiché la destinazione urbanistica del vano cucina nel progetto è: non residenziale, ed al catasto non risulta censita e per le difformità riscontrate non sanabili nel vano letto.

L'Aquila, 20 dicembre 2023



FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

mobile  
349 66.01.557

via solferino 43 - 65123 pescara  
via san raniero 10 - 67100 l'aquila  
tel / fax 085 7931657  
francesca-capra@libero.it  
fr.capra@pec.archrm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATO 3 LOTTO A

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUANTIFIELE ELETTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52601





Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52601





firmato Da: CARPA FRANCESCA - Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA. Serial#: 52601





Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52601







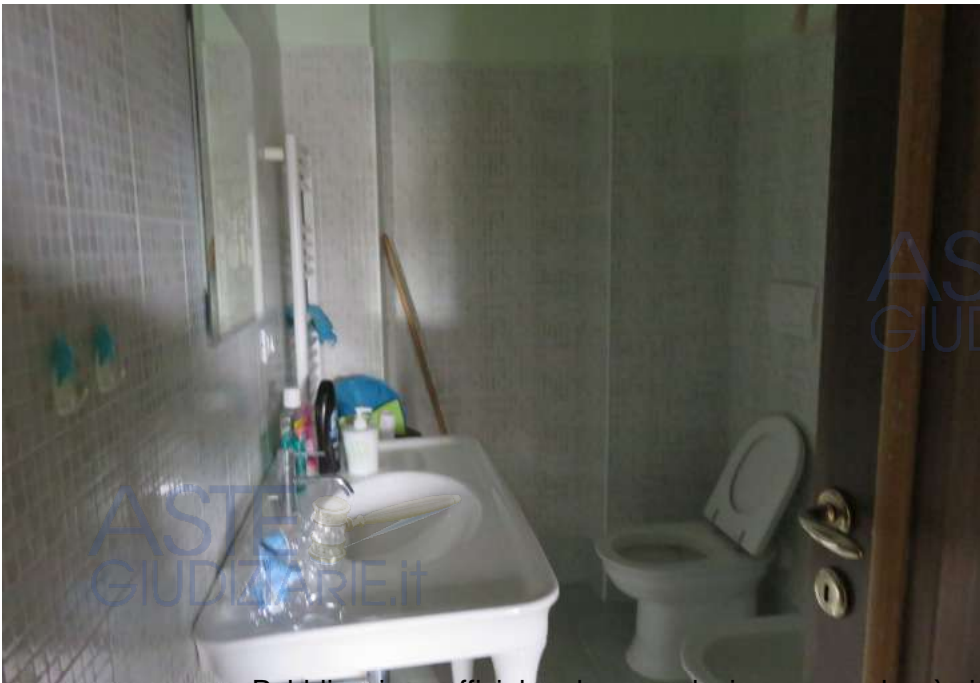
Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5260f





Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Entesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 952601





Firmato Da: CAPRA FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52601



FRANCESCA

CAPRA  
Architetto

mobile  
349 66.01.557

via solferino 43 - 65123 pescara  
via san raniero 10 - 67100 l'aquila  
tel / fax 085 7931657  
francesca-capra@libero.it  
fr.capra@pec.archrm.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ALLEGATO 4 LOTTO A

ESTRATTO DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO  
VERBALI DI SOPRALLUOGO  
RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# Comune di Campotosto

Provincia di L'Aquila

C.A.P. 67013 - Codice Fiscale 00085160661 - c.c.p. 12153672 - Tel. (0862) 900142

Prot. 1827

Li 19 GIU. 1995

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO N.0140293501 - LEGGE 47/85 -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I L S I N D A C O

Vista la domanda di condono edilizio presentata il 01.04.86 dal sig. ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e residente a ~~\_\_\_\_\_~~ in via ~~\_\_\_\_\_~~, C.F. n. ~~\_\_\_\_\_~~ intesa ad ottenere, ai sensi della legge 28.02.85 n.47, la concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un fabbricato;

Rilevato che l'opera abusiva è sita nella località di Colle Rudo censita in catasto al foglio 27 particella n.262/2;

Visto che la documentazione prodotta è conforme alle norme di legge;

Visti i pareri favorevoli della Regione Abruzzo - I° Dipartimento Urbanistica e BB.AA. e della Soprintendenza ai B.A.A.A.S;

Visto che il richiedente ha corrisposto la somma a titolo di oblazione, come dallo stesso calcolata sulla domanda di condono, ammontante a Lire 821.000;

Visto il pagamento del contributo di concessione pari a Lire 582.910;

D I S P O N E

~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e residente a ~~\_\_\_\_\_~~ in via ~~\_\_\_\_\_~~, C.F. n. ~~\_\_\_\_\_~~, è rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per le opere innanzi descritte e come riportato dai grafici che si allegano quale parte integrante del presente atto, fatti salvi i diritti di terzi e sotto l'osservanza di tutte le disposizioni, le norme, di legge e regolamenti vigenti in materia.

Il Sindaco

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ORIGINALE PER IL COMUNE**

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	



Al Signor Sindaco del Comune di

COMUNE DI CAMPOTOSTO AMPO TOSTO

- 1 APR. 1986

Prot. N. 918

B	N. PROGRESSIVO	0140293501
---	----------------	------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



**Domanda di sanatoria per gli  
abusi edilizi di cui alla legge  
28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE			
COGNOME O DENOMINAZIONE		[REDACTED]	
NOME		[REDACTED]	
NUMERO DI CODICE FISCALE [REDACTED]			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO			C.A.P.
[REDACTED]			[REDACTED]
NATURA GIURIDICA			1
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA giorno mese anno	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA (sigla)
[REDACTED]			[REDACTED]
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			
[REDACTED]			

## NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria - mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	821.000		274.000	41.05	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
<b>TOTALE</b>		<b>821.000</b>		<b>274.000</b>	<b>41.05</b>	<b>1</b>

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune

1

2

In altro comune

3

4

Data

28 MAR. 1986

Firma del richiedente

COMUNE DI CAMPOTOSTO



COMMITTENTE :

OGGETTO : DOMANDA DI SANATORIA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47  
(n. progressivo 0140293501 raccomandata n. 2291/86)



REGIONE ABRUZZO - L'AQUILA  
Visto ai sensi della legge 28-2-1985, n. 1497  
e del D.P.R. 24-7-1977, n. 615  
NULLA - OSTA

ELABORATO : DISEGNI QUOTATI scala 1:100  
alle condizioni di cui alla nota N. 11834  
del 7 MAR 1990



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BB.AA.  
(dot. Arch. Luciano Mancini)

FIRMATO  
Arch. L. Mancini



VERBALE DI SOPRALUOGO ESEC. IMM. 45/2022

IL GIORNO 07 NOVEMBRE 2023 AVE ORA M.30  
DOPO REGOLARE INVITO TRAMITE RACCOMANDATA A.R. INVIATA ALL'ESECUTATO  
DAL CUSTODE DEL BENE I.V.G. ARRUZZO  
SONO PRESENTI SUI LUOGHI DI CAUSA E PRECISAMENTE PRESSO L'IMMOBILE

SITO A: CAMPOSTO (AR) VIA COLLEPUO S.N.C. - N.2

• ABITAZIONE IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI, SEZ. URBANA  
FOGLIO 27, PART. 262 SUB 2, PIANO T-1, NATURA A/7

• GARAGÈ IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI, SEZ. URBANA  
FOGLIO 27, PART. 262, SUB 1, PIANO T, NATURA C/6

SONO PRESENTI I SIGNORI

MARCO DI TULLIO IN QUALITÀ DI FUNZIONARIO DELL'IVG

IL SIG. ----- IN QUALITÀ DI } NESSUNO SI È PRESENTATO SUI LUOGHI DI CAUSA  
CHE RISULTAVANO CHIUSI E INACCESSIBILI }

OLTRE AL SOTTOSCRITTO ARCH. FRANCESCA CAPRA, CHE INCARICATO CTU DAL GIUDICE  
DELL'ESECUTOM DEL TRIBUNALE DI L'AQUILA, DOT. SSA MAURA MANZI IN DATA  
25/09/2023, IN RIFERIMENTO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2022

~~ESEGUE TUTTE LE MISURAZIONI ED I RILIEVI METRICI E FOTOGRAFICI NECESSARI~~

ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA - PROVEDE AD IDENTIFICARE L'IMMOBILE E AD ESEGUIRE  
FOTO PER LA SUA PARTE ESTERNA -

IL PRESENTE VERBALE VIENE CHIUSO AVE ORA M.50

SI CONCORDA PER IL SECONDO SOPRALUOGO CON L'AUSILIO DEL FABBRICO LA DATA DEL  
FIRMA 05 DICEMBRE 2023 ore 10.30

IL CTU ARCH. 

PER L'I.V.G. 



**OGGETTO:** Verbale di sopralluogo N. 2 esecuzione N. 45/2022  
Tribunale Civile di L'Aquila


Il giorno 06 dicembre dell'anno 2023, alle ore 10.30, dopo regolare invito tramite raccomandata A.R. inviata all'esecutato, sono presenti sui luoghi oggetto dei causa, e precisamente presso l'immobile sito a:

Campotosto (AQ), via Collerudo n. 2

1. Appartamento, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campotosto, al foglio 27, particella 262, **SUB 2**, cat. A/7, 6.5 vani, PIANO T-1
2. Autorimessa identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Campotosto, al foglio 27, particella 262, **SUB 1** cat. C/6, 18 MQ, PIANO T

Sono presenti i signori:

GAETANO VIGUANO in qualità di: FUNZIONARIO DELL'ING

 in qualità di: FABBRIO IN USO ALL'ING

NESSUNO SI È PRESENTATO in qualità di: PER LA PARTE ESECUTATA

Oltre al sottoscritto Arch. Francesca Capra che, incaricato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di L'Aquila Dott. Ssa Maura Manzi in data 25/09/2023, in riferimento all'esecuzione N.45/2022, esegue tutte le misurazioni ed i rilievi metrici e fotografici necessari alla redazione della perizia.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali che iniziano alle ore: 10.30 e consistono in:

- o Misurazioni dei beni immobili in oggetto
- o Foto dei beni immobili e dei terreni in oggetto
- o Rilievo metrico dei beni immobili in oggetto

Infine, poichè il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 13.00. Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme

  
  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U. 



**Arch. Francesca Capra**

Via San Raniero 10 - 67100 L'AQUILA cell. 349 6601557  
Via Solferino 43 - 65123 PESCARA Tel./fax 085 7931657

C.F. CPR FNC 73C 68H 501V  
e-mail: francesca-capra@libero.it

**TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA**

Ill.mo Sig. G.E.

Dott.ssa Maura Manzi

**Oggetto:** Notula - richiesta di liquidazione per onorario e spese spettanti alla sottoscritta  
Procedura esecutiva n. 45/2022  
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a /c [REDACTED]

**A) SPESE**

1) Esenti I.V.A. ex art. 15, 3° comma D.P.R. 633/72	
- visure catastali	€ 36.00
2) Imponibili	
- fotocopie, materiale di cancelleria, rilegatura n. 2 copie, fotografie	€ 25.00
- viaggi n. 1 Pescara – Campotosto per accesso agli atti Km (160x2) x € 0.6177	€ 197.66
- viaggi n.2 L'Aquila – Campotosto per sopralluoghi Km (50x2x2) x € 0.6177	€ 61.77
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 320.43</b>

**B) ONORARIO**

- 1) Applicazione art. 12 comma 2 delle tabelle di attuazione, art. 2 L. 319/80 adeguata con D.P.R. n. 352/88 e D.M. 30/05/2002

**Accertamento consistenza fisica e catastale dei beni, compresa l'acquisizione della scheda catastale, delle visure storiche, estratti di mappa - rilievo planimetrico e scheda catastale**

**Verifica della regolarità urbanistica ed acquisizione dei dati delle pratiche edilizie**  
**N. 1 LOTTI**

Tariffa massima per il primo lotto € 970,42X 1 = € 970,42

- 2) Applicazione art. 13 delle tabelle di attuazione, art. 2 L. 319/80 adeguata con D.P.R. n. 352/88 e D.M. 30/05/2002

**Stima analitica del compendio immobiliare**

Totali valori stimati	€ 136.080,00	fino a	a calcolo	tariffa %	
		€ 5.164,57	€ 5.164,57	2.0685%	€ 106,83
		€ 10.329,14	€ 5.164,57	1.8790%	€ 97,04
		€ 25.822,84	€ 15.493,70	1.6895%	€ 261,77
		€ 51.645,69	€ 25.822,85	1.1211%	€ 289,50
		€ 103.291,38	€ 51.645,69	0.7579%	€ 391,42
		€ 258.228,45	€ 32.788,62	0.5684%	€ 186,37
		Oltre	€ 0,00	0.0000%	€ 0,00
<b>Sommano</b>			<b>€ 136.080,00</b>		<b>€ 1.332,93</b>



**Arch. Francesca Capra**

Via San Raniero 10 - 67100 L'AQUILA cell. 349 6601557  
Via Solferino 43 - 65123 PESCARA Tel.\fax 085 7931657

C.F. CPR FNC 73C 68H 501V  
e-mail: francesca-capra@libero.it

<b>TOTALE ONORARIO</b>	<b>(B art. 12, art. 1 )</b>	€ 970,42
	<b>(B art. 13, art. 52)</b>	€ 1.332,93
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>(A)</b>	€ 320,43
<b>TOTALE NETTO</b>		€ 2.623,78
<b>+ RITENUTA D'ACCONTO (20% su B)</b>		€ 575,83
<b>TOTALE lordo</b>		€ 3.199,61

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Pescara, 20 dicembre 2023



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Il presente documento, non valido ai fini fiscali, sarà regolarizzato solo all'atto del pagamento

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

