

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

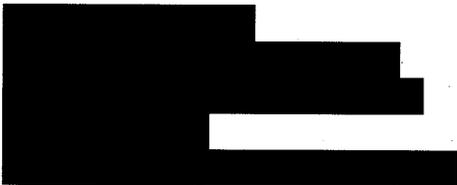
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antonini Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: ANTONINI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8f648



## 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
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.061,50</b> .....	14



## INCARICO

All'udienza del 22/09/2022, il sottoscritto Ing. Antonini Gabriele, con studio in Via XX Settembre, 348 - 67051 - Avezzano (AQ), email ing.antonini@alice.it;gabrieantonini60@gmail.com, PEC gabriele.antonini@ingpec.eu, Tel. 0863 38195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC (Coord. Geografiche: 41.987973 - 13.332439)

## DESCRIZIONE

L'Unità immobiliare è adibita ad uso abitazione ed è distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Castellafiume al foglio 7 particella 206 subalterno 5, con Rendita Catastale di €. 123,95, Categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie 78 mq, in Via Colle, snc che si sviluppa piano terra, piano primo e piano secondo, intestato al Sig. [REDACTED] proprietario per 1/1 acquisito con Atto pubblico del 09/01/2008 Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Sede ALATRI (FR) Repertorio n. 53739 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 628.1/2008 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 14/01/2008.

Essa è facente parte di un vecchio aggregato edilizio e costituito da un totale di cinque piccole abitazioni, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

In detta abitazione si ha al piano terra una cantina ed un bagno, al piano primo una cucina con un piccolo ripostiglio, al piano secondo si ha un'altro locale con il balcone ed un bagno. Al piano primo si accede anche da Via Chiassetto Murzilli. L'immobile è ubicato in Via Colle angolo via Chiassetto Murzilli nel centro storico del comune di Castellafiume (Allegato 6: ORTOFOTO).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

il giorno 03 febbraio 2023 il sottoscritto esperto si è recato in Via Colle snc a Castellafiume accompagnato dal custode Avv. Jacopo Angelini. Si è proceduto all'accesso alla presenza del sig.or [REDACTED], per poi continuare a tutti i rilievi necessari (Allegato 7: VERBALE DI SOPRALLUOGO).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare che è facente parte di un edificio di maggiore consistenza con altre abitazioni, confina a Nord con Via Chiassetto Murzilli, a Nord-Est sempre con Via Chiassetto Murzilli ed a Sud-Est con Via Colle (Allegato 5 - MAPPA CATASTALE)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,05 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,40 m	1-2
Cantina	21,65 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,20 m	T
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				59,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1974 al 13/12/2010	[REDACTED] con Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 206, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 94,51 Piano T-1-2
Dal 13/12/2010 al 11/01/2023	[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 206, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 78 mq Rendita € 123,95 Piano T-1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	206	5		A3	1	3	78 mq	123,95 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

### PARTI COMUNI

E' presente una piccola scala in comune per l'accesso al piano secondo

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto, è facente parte di un edificio di maggiore consistenza, esso si sviluppa su tre piani fuori terra, con una piccola porzione al seminterrato, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

Le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate mediante setti in muratura di pietra. I solai sono di vecchia fattura, quello di copertura è in putrelle e tavelloni sormontato da un manto di tegole marsigliesi, le pareti esterne sono rifinite con intonaco di cemento al rustico, mentre le pareti interne con intonaco liscio, gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni in PVC (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 5). L'impianto di riscaldamento è tutto predisposto, ma i termosifoni e la caldaia sono presenti in quanto stati smontati. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale come pure lo smaltimento delle acque reflue avviene nella rete fognante comunale. La pavimentazione interna è in piastrelle, nei bagni le pareti sono rivestite con mattonelle in gres, l'impianto elettrico è in sottotraccia. L'altezza interna utile interna è al piano terra di 2.20 mt., al piano primo di 2.20 mt. ed al piano secondo di 2.50 mt.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

l'abitazione allo stato attuale non risulta occupato da nessuno

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1999 al 09/01/2008	[REDACTED]	<b>ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ATTO GIUDIZIARIO	26/02/1999	8005	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di L'AQUILA	05/12/2007	31514	18427
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/01/2008	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ROSSI FRANCO di Alatri	09/01/2008	53739	18127
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di L'AQUILA	11/01/2008	869	628
		<b>Registrazione</b>			



		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di L'AQUILA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 09/01/2008  
Reg. gen. 53740 - Reg. part. 18128  
Quota: 1/1  
Importo: € [REDACTED]  
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € [REDACTED] 0  
Rogante: Notaio Rossi Franco



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'AQUILA il 29/06/2022  
Reg. gen. 12280 - Reg. part. 9935  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A.  
Contro [REDACTED]

#### Oneri di cancellazione



Da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila - Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione delle trascrizioni nell'attualità è circa pari a: IPOTECA VOLONTARIA: €. 35,00 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: €. 262,00



## NORMATIVA URBANISTICA

Per la zona di P.R.G. del comune di Castellafiume l'area su cui insiste il fabbricato ricade in Zona "A residenziale di ristrutturazione" ed è regolato nel CAPO III - ZONE RESIDENZIALI e dai seguenti articoli della NTA che definiscono:

### ART. 17 - Attività ammesse nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile e siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producano rumore (fino al limite massimo di 60 decibel), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale. Le zone residenziali si dividono in zone di ristrutturazione, completamento e di espansione. In tali zone è assolutamente vietata la costruzione di baracche e/o edifici precari a carattere provvisorio.

### ART. 18 - Zona residenziale di ristrutturazione (zona A ai sensi del D.M. 2.4.1968)

In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'Art. 17 della presenti norme ed il piano si attua per mezzo di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio, da adottare con le procedure di cui agli Art. 20 - 21 della L.R. 12.04.1983 n°18 e con i contenuti di cui all'Art. 30 e seguenti della stessa L.R. 1983/18.

I lotti liberi sono inedificabili.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di consolidamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia e di demolizione secondo le accezioni indicate nell'Art. 30 della L.R. 12.04.1983 n°18.

- Distanze minime: in aderenza, 3 mt dai confini, 6 mt tra edifici.

In tale zona sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione applicando i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria =  $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$

- Altezza massima =  $H =$  non superiore all'altezza degli edifici circostanti e fino ad un massimo di ml. 10,50;

- Distanza minima dai confini = 5 mt.

- Distanza minima tra edifici che si fronteggiano per non più di 12 mt = 10 mt.

- Nel caso in cui le distanze preesistenti sono minori è consentito mantenere le stesse distanze.

In caso di demolizione e ricostruzione vanno rispettate le norme sismiche vigenti, in particolare il D.M. 24/01/86 punto c).

La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare nella proiezione di oggetti coperti o scoperti (ad eccezione di tetti) gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito.

Sono peraltro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.

Per quanto riguarda i materiali da utilizzare per i due tipi di intervento vanno esclusi:

- coperture a terrazzo, coperture a cemento, cemento amianto-eternit-materie plastiche e lamiere;
- serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, alluminio e legno dogato, materie plastiche, avvolgibili esterni di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, officine e garage)
- rivestimenti esterni estranei alla tradizione costruttiva locale.

Per i punti a) b) c) sono fatte salve le deroghe di cui alla L.R. '93.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1942 e non risulta nessuna pratica edilizia presentata in comune dal sig.or [REDACTED] così come da attestazione del comune di Castellafiume "Allegato 3-



Attestazione Documentazione PROGETTUALE", pertanto al momento del sopralluogo si rilava questa lieve difformità urbanistica.



#### 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.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC  
L'Unità immobiliare è adibita ad uso abitazione ed è distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Castellafiume al foglio 7 particella 206 subalterno 5, con Rendita Catastale di €. 123,95, Categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie 78 mq, in Via Colle, snc che si sviluppa piano terra, piano primo e piano secondo, intestato al



Sig. or ██████████ proprietario per 1/1 acquisito con Atto pubblico del 09/01/2008 Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Sede ALATRI (FR) Repertorio n. 53739 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 628.1/2008 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 14/01/2008. Essa è facente parte di un vecchio aggregato edilizio e costituito da un totale di cinque piccole abitazioni, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7). In detta abitazione si ha al piano terra una cantina ed un bagno, al piano primo una cucina con un piccolo ripostiglio, al piano secondo si ha un'altro locale con il balcone ed un bagno. Al piano primo si accede anche da Via Chiassetto Murzilli. L'immobile è ubicato in Via Colle angolo via Chiassetto Murzilli nel centro storico del comune di Castellafiume (Allegato 6: ORTOFOTO).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 206, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 35.550,00

Per stabilire il valore di mercato dei beni in oggetto il sottoscritto ritiene come maggiormente affidabile il metodo sintetico comparativo; il valore venale degli immobili pertanto viene ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare confrontandolo con una serie di beni con caratteristiche analoghe e con prezzo noto.

Si è tenuto conto dell'ubicazione del bene (in zona semi - periferica), dell'età dello stesso fabbricato, della consistenza dimensionale, delle destinazioni d'uso (civile abitazione), degli accessori comuni, dello stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato nonché degli immobili pignorati, delle caratteristiche costruttive, dei servizi generali presenti e dell'attuale stato di possesso

Ai fini della stima si è tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 7%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC	59,25 mq	600,00 €/mq	€ 35.550,00	100,00%	€ 35.550,00
Valore di stima:					€ 35.550,00

Valore di stima: € 35.550,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario	7,00	%

**Valore finale di stima: € 33.061,50**

Per stabilire il valore di mercato dei beni in oggetto il sottoscritto ritiene come maggiormente affidabile il metodo sintetico comparativo; il valore venale degli immobili pertanto viene ricercato in seguito ad un attento



esame del mercato immobiliare confrontandolo con una serie di beni con caratteristiche analoghe e con prezzo noto.

Si è tenuto conto dell'ubicazione del bene (in zona semi - periferica), dell'età dello stesso fabbricato, della consistenza dimensionale, delle destinazioni d'uso (civile abitazione), degli accessori comuni, dello stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato nonché degli immobili pignorati, delle caratteristiche costruttive, dei servizi generali presenti e dell'attuale stato di possesso, e dell'altezza dei locali.

Ai fini della stima si è tenuto conto dell'abbattimento forfettario del 7%

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 06/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Antonini Gabriele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - RICHIESTA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTESTAZIONE DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE CATASTALI E VISURA CATASTALE E STORICA
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 6 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC  
L'Unità immobiliare è adibita ad uso abitazione ed è distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Castellafiume al foglio 7 particella 206 subalterno 5, con Rendita Catastale di €. 123,95, Categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie 78 mq, in Via Colle, snc che si sviluppa piano terra, piano primo e piano secondo, intestato al Sig. or ██████████ proprietario per 1/1 acquisito con Atto pubblico del 09/01/2008 Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Sede ALATRI (FR) Repertorio n. 53739 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 628.1/2008 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 14/01/2008. Essa è facente parte di un vecchio aggregato edilizio e costituito da un totale di cinque piccole abitazioni, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7). In detta abitazione si ha al piano terra una cantina ed un bagno, al piano primo una cucina con un piccolo ripostiglio, al piano secondo si ha un'altro locale con il balcone ed un bagno. Al piano primo si accede anche da Via Chiassetto Murzilli. L'immobile è ubicato in Via Colle angolo via Chiassetto Murzilli nel centro storico del comune di Castellafiume (Allegato 6: ORTOFOTO). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 206, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la zona di P.R.G. del comune di Castellafiume l'area su cui insiste il fabbricato ricade in Zona "A residenziale di ristrutturazione" ed è regolato nel CAPO III - ZONE RESIDENZIALI e dai seguenti articoli delle della NTA che definiscono: ART. 17 - Attività ammesse nelle zone residenziali Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq. di superficie utile e siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producano rumore (fino al limite massimo di 60 decibel), non abbiano comunque un carattere molesto o nocivo a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale. Le zone residenziali si dividono in zone di ristrutturazione, completamento e di espansione. In tali zone è assolutamente vietata la costruzione di baracche e/o edifici precari a carattere provvisorio. ART. 18 - Zona residenziale di ristrutturazione (zona A ai sensi del D.M. 2.4.1968) In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista dall'Art. 17 della presenti norme ed il piano si attua per mezzo di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio, da adottare con le procedure di cui agli Art. 20 - 21 della L.R. 12.04.1983 n°18 e con i contenuti di cui all'Art. 30 e seguenti della stessa L.R. 1983/18. I lotti liberi sono inedificabili. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di consolidamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia e di demolizione secondo le accezioni indicate nell'Art. 30 della L.R. 12.04.1983 n°18. - Distanze minime: in aderenza, 3 mt dai confini, 6 mt tra edifici. In tale zona sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione applicando i seguenti parametri: - Indice di fabbricabilità fondiaria = If = 3 mc./mq. - Altezza massima = H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e fino ad un massimo di ml. 10,50; - Distanza minima dai confini = 5 mt. - Distanza minima tra edifici che si fronteggiano per non più di 12 mt = 10 mt. - Nel caso in cui le distanze preesistenti sono minori è consentito mantenere le stesse distanze. In caso di demolizione e ricostruzione vanno rispettate le norme sismiche vigenti, in particolare il D.M. 24/01/86 punto c). La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizione di non interessare nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione di tetti) gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito. Sono peraltro da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici. Per quanto riguarda i materiali da utilizzare per i due tipi di intervento vanno esclusi: a) coperture a terrazzo, coperture a cemento, cemento amianto-eternit-materie plastiche e lamiere; b) serramenti esterni e pannelli in leghe leggere, alluminio e legno dogato, materie plastiche, avvolgibili esterni di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, officine e garage) c) rivestimenti esterni



estranei alla tradizione costruttiva locale. Per i punti a) b) c) sono fatte salve le deroghe di cui alla L.R. '93.

**Prezzo base d'asta: € 33.061,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.061,50**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Castellafiume (AQ) - VIA COLLE SNC		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 206, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	59,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'Unità immobiliare è adibita ad uso abitazione ed è distinta nel N.C.E.U. nel Comune di Castellafiume al foglio 7 particella 206 subalterno 5, con Rendita Catastale di €. 123,95, Categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie 78 mq, in Via Colle, snc che si sviluppa piano terra, piano primo e piano secondo, intestato al Sig. or ██████████ proprietario per 1/1 acquisito con Atto pubblico del 09/01/2008 Pubblico ufficiale ROSSI FRANCO Sede ALATRI (FR) Repertorio n. 53739 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 628.1/2008 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 14/01/2008. Essa è facente parte di un vecchio aggregato edilizio e costituito da un totale di cinque piccole abitazioni, ed è stato realizzato con struttura portante in muratura (Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7). In detta abitazione si ha al piano terra una cantina ed un bagno, al piano primo una cucina con un piccolo ripostiglio, al piano secondo si ha un'altro locale con il balcone ed un bagno. Al piano primo si accede anche da Via Chiassetto Murzilli. L'immobile è ubicato in Via Colle angolo via Chiassetto Murzilli nel centro storico del comune di Castellafiume (Allegato 6: ORTOFOTO).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

14 di 14

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: ANTONINI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 8f648

