
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra,
nell'Esecuzione Immobiliare 08/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione bene 1.....	4
Appartamento CON ANNESSA CANTINA, ubicato a ROCCA DI CAMBIO (AQ) - Via CAPO CROCE, interno 4, piano 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
documentazione fotografica.....	15
Descrizione bene 2.....	20
CANTINA, ubicata a ROCCA DI CAMBIO (AQ) - Via CAPO CROCE, piano t SUB 42.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22



Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
documentazione fotografica.....	29
Descrizione bene 3.....	31
posto auto, ubicato a ROCCA DI CAMBIO (AQ) - Via CAPO CROCE, piano t SUB 12	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Stato conservativo	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
documentazione fotografica.....	40
Stima /FORMAZIONE LOTTI	41
lotto 1	41
BENE 1	41
lotto 2	42
BENE 2	42
lotto 3	43
BENE 3	43
Riepilogo bando d'asta.....	44
LOTTO 1	44
LOTTO 2	45
LOTTO 3	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 08/2022 del R.G.E.	46
LOTTO 1 - Prezzo base d'asta: € 127.470,54	46
LOTTO 2 - Prezzo base d'asta: € 5.047,77	47
LOTTO 3 - Prezzo base d'asta: € 5.897,95	47
ELENCO ALLEGATI.....	48



INCARICO

In data 29/11/2022, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini, snc – Località Pile - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, cell. 349 5885405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annessa cantina, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ) interno 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°14'37.54"N - 13°29'15.10"E) Identificata all'NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 5 graff. 24 – Cat. A/2 Classe 4 consistenza 4,5 vani, Sup. catastale Totale 77 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 59 Rendita €. 522,91
- **Bene N° 2** – Cantina, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ), piano T. Identificata all'NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 42 – Cat. C/2 Classe 2 consistenza mq. 7, Sup. catastale mq. 9 , Rendita €. 18,80
- **Bene N° 3** – Posto auto, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ), piano T. Identificata all'NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 12 – Cat. C/6 Classe 6 consistenza mq. 12, Sup. catastale mq. 11 , Rendita €. 26,65

DESCRIZIONE BENE 1

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A ROCCA DI CAMBIO (AQ) - VIA CAPO CROCE, INTERNO 4, PIANO 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di Rocca di Cambio, foglio 4 particella 1104 sub 5 graff. 24, alla categoria A/2 (Abitazioni di tipo Civile), costituita da unità residenziale graffata ad un locale cantina.

L'unità immobiliare è parte di un condominio facente parte del “Residence Bellavista”, è posta al primo piano ed è individuata con l'interno 4, dotata di corte esclusiva.

E' costituito da un ingresso/soggiorno con angolo cottura con accesso diretto alla corte esclusiva.

Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e ad una camera da letto entrambe affacciate sulla corte esclusiva alla quale si può accedere direttamente anche dalla camera da letto.

Annessa all'unità immobiliare è presente una cantina posta al piano terra dello stesso immobile identificata con il sub 24 graffata al sub 5.

L'appartamento è completamente vuoto apparentemente in corso di ristrutturazione, non sono presenti i sanitari nel locale di servizio, la caldaia, i termosifoni e le porte interne. Pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni.

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



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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

nato a il

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 1104 sub 5 graffata 24 confina a Nord con la rampa di accesso carrabile e pedonale identificata all'NCEU con la particella 415 – Bene comune non censibile, ad Ovest con corte comune, ad Est con sub 23 graffato 4 stessa particella altro proprietario, a Sud con sub 25 graffato 6 stessa particella altro proprietario e con il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Angolo cottura	28,69 mq	34,15 mq	1,00	34,15 mq	2,70 m	PRIMO
Disimpegno	2,80 mq	3,51 mq	1,00	3,51 mq	2,70 m	PRIMO
Bagno	5,09 mq	6,85 mq	1,00	6,85 mq	2,70 m	PRIMO
Camera	13,78 mq	16,76 mq	1,00	16,76 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazzo	48,15 mq	48,15 mq	0,25	12,04 mq		PRIMO
Corte esclusiva	179,73 mq	179,73 mq	0,18	32,35 mq		PRIMO
Cantina	2,97 mq	3,95 mq	0,50	1,97 mq	2,40 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				107,63 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				107,63 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1998 al 14/05/1999		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: COSTITUZIONE del 06/04/1998 in atti dal 06/04/1998
Dal 14/05/1999 al 21/04/2006		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/05/1999
Dal 21/04/2006 al 30/04/2008		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/04/2006
Dal 30/04/2008 al 21/03/2012		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 30/04/2008
Dal 21/03/2012 al 19/09/2014		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 21/03/2012
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014
Dal 09/11/2015 al 10/04/2018		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 10/04/2018		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

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	1104	5		A/2	4	4,5 vani	Totale: 77 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 59 m ²	522,91 €	T-1	24



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

NESSUNA

STATO CONSERVATIVO

Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione seppur mancanti di caldaia, termosifoni, sanitari e porte interne.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare di cui fa parte, denominato "Residence Bellavista", dispone di una corte comune di accesso al complesso identificata all'NCEU al Foglio 4 particella 415, classificata come bene comune non censibile.

L'intero complesso immobiliare è amministrato dal Sig. Pasquale Pianezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le caratteristiche tecniche sono:

- struttura portante in c.a. con solai in laterocemento;
- tamponatura in laterizio;
- intonaci cementizi;
- rivestimento esterno con intonaco
- tinteggiatura esterna con colore in tono con l'ambiente;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia coma da normativa vigente;
- impianto termico, incompleto;
- manto di copertura in tegole
- imbotti in travertino
- infissi in legno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e cose apparentemente in corso di ristrutturazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2018		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESIDIO DI FAZIO	10/04/2018	29263	



		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII L'Aquila	17/04/2018	6341	5294	
Dal 21/03/2012	ATTO DI DONAZIONE					
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			PIERPAOLO SINISCALCHI	21/03/2012	78323	
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Conservatoria RRII L'Aquila	05/04/2012	6674	5295
Dal 30/04/2008	ATTO DI DONAZIONE					
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			LUDOVICO PERVA	30/04/2008	158635	10327
	Trascrizione					
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2008	11250	7859
<p>- annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 2/5/2011 ai nn. 9660 registro generale e 1054 registro particolare;</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale dell'1/8/2014 ai nn.11960/1345, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma dell'11/4/2013 repertorio n. 7819. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Viene annotata la sentenza n. 7819/2013 (r.g. 12193/2011) resa dal Tribunale Civile di Roma in data 11/4/2013 e corretta in data 26/6/2013, con cui il Tribunale di Roma ha accertato e dichiarato l'inefficacia nei confronti del . dell'atto di donazione del 30.4.2008 a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635-racc. 10327), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila in data 15.5.2008 (reg. gen. 11250 - reg. part. 7859) con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti alla figlia";</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale del 31/7/2015, ai nn. 10309/1025, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 19/6/2014 repertorio n. 5757. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Con la presente sentenza si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della l'atto di donazione per notaio Ludovico Perna del 30/4/2008 rep. 158635, trascritto in data 15/5/2008 al numero di r.p. 7859."</p>						
		Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2008	11251	7860	
<p>- annotazione avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 17/05/2011 nn.10768/1173;</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale dell'1/8/2014 ai nn. 11959/1344, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Roma dell' 11/4/2013 repertorio n 7819/13. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue:" Viene annotata la sentenza n. 7819/2013 (r.g. 12193/2011) resa dal Tribunale Civile di Roma in data 11/4/2013 e corretta in data 26/6/2013, con cui il Tribunale di Roma ha accertato e dichiarato l'inefficacia nei confronti del dell'atto di donazione del 30.4.2008 a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635-racc. 10327) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila in data 15/5/2008 (reg. gen. 11251 - reg. part. 7860) con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili descritti della formalità di riferimento (reg. part. 7860 del 15.5.2008) al "</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale del 31/7/2015 ai nn. 10310/1026, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Roma del 19/6/2014 repertorio 5757. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue:" Con la presente sentenza si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti di l'atto di donazione per notaio Ludovico Perna del 30/4/2008 rep. 158635 racc. 10327, trascritto in data 15/5/2008 al numero di r.p. 7860."</p>						
21/04/2006	ATTO DI COMPRAVENDITA					
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			LUDOVICO PERVA	21/04/2006	154963	
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2006	11742	6903
Dal 14/05/1999	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		EGIDIO MARRA	14/05/1999	49046	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII L'Aquila	18/05/1999	6850	4727

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 - ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2006
 - ✓ Reg. gen. 20488 - Reg. part. 4980
 - ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
 - ✓ Importo: € 300.000,00
 - ✓ A favore di
 - ✓ Contro
entrambi in regime di separazione dei beni
 - ✓ Capitale: € 150.000,00
 - ✓ Rogante: notar Ludovico Perna
 - ✓ Data: 3/8/2006
 - ✓ N° repertorio: 155519
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2010
 - ✓ Reg. gen. 14468 - Reg. part. 1705
 - ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
 - ✓ Importo: € 100.000,00



- ✓ A favore di
- ✓ Contro
- ✓ Capitale: € 189.581,35
- ✓ Rogante: Tribunale di Ferrara
- ✓ Data: 20/7/2010
- ✓ N° repertorio: 2554

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ✓ Iscritto a L'AQUILA il 04/08/2015
- ✓ Reg. gen. 10674 - Reg. part. 1186
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ Importo: € 260.000,00
- ✓ A favore di
- ✓ Contro
- ✓ Capitale: € 255.188,83
- ✓ Rogante: Tribunale di Roma
- ✓ Data: 17/12/2010
- ✓ N° repertorio: 26543

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 18/03/2011
- ✓ Reg. gen. 6881 - Reg. part. 5693
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "L'azione revocatoria ha ad oggetto l'atto di donazione con cui _____ ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti _____ e l'atto di donazione con cui _____ ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti _____. Entrambe le donazioni sono contenute nell'atto a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635 - racc. 10327) trascritto presso la Conservatoria dei rr.ii. di L'Aquila in data 15/5/2008 (reg. gen.11250 - reg. part. 7859, la donazione in favore di _____, e r.g. 11251 - reg. part. 7860, la donazione in favore di _____".

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 17/11/2011



- ✓ Reg. gen. 25464 - Reg. part. 19624
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "La presente citazione per revocare, ex art. 2901 codice civile, le donazioni effettuate in data 30 aprile 2008, con atto ai rogito del notaio Perna, rep. n. 158.635/10.327, da _____ a favore di _____ e da _____ a favore di _____, ciascuna avente ad oggetto il 50% degli immobili descritti".

• **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 15/05/2013
- ✓ Reg. gen. 8050 - Reg. part. 6296
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la nullità dell'atto di donazione per notaio Perna del 30/4/2008 rep. 158635 trascritto con form. 7859 e 7860 del 15/5/2008. L'appartamento comprende una corte esclusiva al piano terra".

• **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 16/06/2014
- ✓ Reg. gen. 9225 - Reg. part. 7396
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la revoca dell'atto di donazione per notaio Siniscalchi Pierpaolo del 21/3/2012 rep. 78323 e trascritto con form. 5295 del 5/4/2012."

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 10/03/2022



- ✓ Reg. gen. 4169 - Reg. part. 3414
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile, come riportato in relazione tecnica dell'ultimo titolo acquisito, ricade in zona B3 regolato dall'art. 41 delle N.T.A. del Comune di Rocca di Cambio che prevede quanto segue:

ART. 41– Zona Turistica “I CERRI” – zona di completamento –B3

Tale zona comprende esattamente l'area interessata dalla lottizzazione “I Cerri” (la lottizzazione suddetta fu approvata con delibere consiliari dell'11/12/1971 e dell'11/03/1972; con provvedimento del 07/06/1972 il Consiglio Regionale d'Abruzzo concesse il proprio nulla osta, ai sensi dell'Art. 8, legge 765/67).

La zona in parola risulta edificata per oltre il 65% delle possibilità edificatorie previste dal Piano di Lottizzazione.

Tale zona, per la quale non è più vigente lo strumento particolareggiato di attuazione, viene integralmente recepita dalla presente Variante Parziale al PRG vigente come zona di completamento; per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per l'attuazione del piano in tale zona, per evidenti esigenze perequative, si assumono come pienamente validi quelli di cui alle norme tecniche relative alla ex-lottizzazione che si intendono, pertanto, come parte integrante delle presenti norme.

Si è tuttavia ritenuto utile, alla luce del lungo lasso di tempo trascorso dalla definizione urbanistico-edilizia della lottizzazione di che trattasi e sulla scorta delle problematiche emerse in sede attuativa, consentire agli operatori una alternativa caratterizzata da maggiore flessibilità mediante l'utilizzo dei parametri ed indici urbanistico-edilizio desunti in piena uniformità e coerenza con quelli ad oggi applicati- e che di seguito si elencano.

Tale scelta è derivata da un approfondito esame delle problematiche emerse in sede di attuazione dell'iniziativa lottizzatoria alla luce anche della mutata domanda di residenza turistica rivolta, prevalentemente, verso tipologie edilizie maggiormente coerenti con quelle presenti nell'abitato di Rocca dio Cambio.

In tali zone, pertanto il piano si attua per intervento diretto di tipo convenzionato applicando i seguenti indici e parametri

- **S_m** (superficie minima del lotto) 1000 mq
- **I_f** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq
- **U_s** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 %
- **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml
- **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml
- **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml
- **d₁** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml



- **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml
- **Parcheggi:** vedi Art. 8 seguente

Nel caso in cui le zone di cui sopra siano interessate da aree di pericolosità da scarpata, la loro attuazione è subordinata alla preventiva acquisizione dell'approvazione dello Studio di compatibilità idrogeologica di cui all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

ART. 8 – Parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo, devono essere riservati spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 06.08.1967, n.765, così come modificata dalla L.24.3.1989 n.122 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, devono essere ricavati nella costruzione stessa, e non vanno computati ai fini del calcolo dei volumi.

Per le autorimesse ricavate nell'ambito dell'immobile edificando, l'altezza interna, misurata tra pavimento e l'intradosso delle travi portanti, non dovrà essere superiore a mt.2,40.

La dotazione minima per parcheggi di cui ai precedenti commi si applica per le nuove costruzioni e non per i locali destinati ad autorimessa per gli edifici esistenti.

Tali aree dovranno essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

Per quanto attiene le zone residenziali tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'Art. 3 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico/ricettivo, le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di quaranta metri quadrati ogni cento metri quadrati di Superficie Utile costruita, secondo quanto prevede l'Art.5 del D.M. 02.04.1968 n.1444, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti.

Ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, come modificata della L.127/97, è consentito realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo in forza del quale l'immobile è stato realizzato l'immobile è costituito dalla **Concessione Edilizia n° 307 del 26/05/2000** intestata ad



A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Rocca di Cambio in data 15/12/2022, il Comune ha comunicato che risultano due titoli edilizi. La **Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000** per la costruzione dell'intero immobile e il **Permesso di Costruire n° 484 del 12/01/2007** per la realizzazione di una tettoia in legno a protezione del terrazzo.

La documentazione relativa alla Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000 **non risulta consultabile** in quanto il fascicolo non risulta presente nell'archivio del Comune.

In merito al **Permesso di Costruire n° 484** per la realizzazione di una tettoia in legno a protezione del terrazzo intestato a _____ è stato consultato dalla sottoscritta.

A seguito di quest'ultimo titolo venne realizzata una tettoia a chiusura parziale del terrazzo.

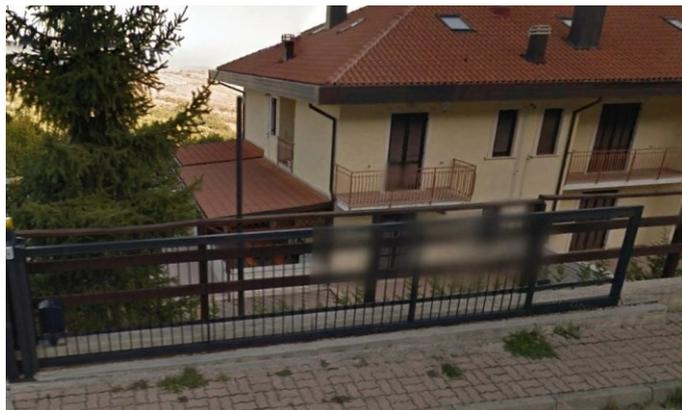


Immagine Ottobre 2011



Foto Gennaio 2023

Tale struttura attualmente risulta essere stata rimossa.

Non essendo stato possibile analizzare gli elaborati grafici relativi alla **Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000**, non è possibile certificare eventuali difformità interne.

In base invece agli elaborati grafici relativi al **Permesso di Costruire n° 484 del 12/01/2007**, risulta conforme allo stato dei luoghi, ma la tettoia esterna non è più presente in loco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Il debito per l'ultimo biennio (2021/2022) risulta, come da documentazione fornita dall'Amministratore ed allegata alla presente, il seguente:

Consuntivo 2021: € 814,28

Preventivo 2022: € 871,18

Per le annualità antecedenti (2018,2019 e 2020) il Condominio ha fatto ricorso per decreto ingiuntivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterni







Interni



Soggiorno/angolo cottura





Camera



Bagno





Cantina



DESCRIZIONE BENE 2

CANTINA, UBIKATA A ROCCA DI CAMBIO (AQ) - VIA CAPO CROCE, PIANO T SUB 42

Trattasi di un locale adibito ad uso deposito che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di Rocca di Cambio, foglio 4 particella 1104 sub 42, alla categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare fa parte del un condominio denominato "Bellavista" ed è posta al piano terra della palazzina.

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

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:

-

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

-

CONFINI

La particella 1104 sub 42 confina a Nord con i sub 25 e 26, ad Est con il sub 12 (Bene 3), a Sud con il sub 13 altra proprietà, e ad Ovest con il sub 34 altra proprietà. I sub confinanti sono stati dedotti dall'elaborato planimetrico depositato all'UTE, ma si sono rilevate delle discrepanze in merito alla numerazione attuale. L'elaborato planimetrico non è stato aggiornato alle ultime variazioni catastali. Lo stesso sub 42 nel suddetto elaborato planimetrico è identificato con il numero 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,14 mq	7,81 mq	1,00	7,81 mq	2,40 m	PT
Totale superficie convenzionale:				7,81 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				7,81 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1999 al 14/05/1999		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: COSTITUZIONE del 06/04/1998 in atti dal 06/04/1998
Dal 14/05/1999 al 21/04/2006		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/05/1999
Dal 21/04/2006 al 30/04/2008		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/04/2006
Dal 30/04/2008 al 21/03/2012		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 30/04/2008
Dal 21/03/2012 al 19/09/2014		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 21/03/2012
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014
Dal 09/11/2015 al 10/04/2018		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 10/04/2018		Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

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	1104	42		C2	2	7 mq	9 mq	18,80 €	T	



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si rileva che l'elaborato planimetrico depositato presso l'UTE non rispecchia la numerazione reale dei subalterni. Il sub 42 infatti è stato individuato attraverso la planimetria catastale, ma nell'elaborato planimetrico riporta ancora come numero di subalterno il 33. L'elaborato planimetrico non risulta aggiornato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buono compatibilmente con la destinazione d'uso .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecniche sono:

- struttura portante in c.a. con solai in laterocemento;
- tamponatura in laterizio;
- intonaci cementizi;
- rivestimento esterno dell'immobile con intonaco
- tinteggiatura esterna con colore in tono con l'ambiente;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto termico, inesistente;
- porta in metallo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in stato di abbandono libero da persone, cose e vincoli locativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2018		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESIDIO DI FAZIO	10/04/2018	29263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII L'Aquila	17/04/2018	6341	5294
Dal 21/03/2012		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII L'Aquila	18/05/1999	6850	4727

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2006
- ✓ Reg. gen. 20488 - Reg. part. 4980
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ Importo: € 300.000,00
- ✓ A favore di

- ✓ Contro

- ✓ Capitale: € 150.000,00
- ✓ Rogante: notar Ludovico Perna
- ✓ Data: 3/8/2006
- ✓ N° repertorio: 155519

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2010
- ✓ Reg. gen. 14468 - Reg. part. 1705
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ Importo: € 100.000,00
- ✓ A favore di

- ✓ Contro
- ✓ Capitale: € 189.581,35
- ✓ Rogante: Tribunale di Ferrara
- ✓ Data: 20/7/2010
- ✓ N° repertorio: 2554



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ✓ Iscritto a L'AQUILA il 04/08/2015
- ✓ Reg. gen. 10674 - Reg. part. 1186
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ Importo: € 260.000,00
- ✓ A favore di
- ✓ Contro
- ✓ Capitale: € 255.188,83
- ✓ Rogante: Tribunale di Roma
- ✓ Data: 17/12/2010
- ✓ N° repertorio: 26543

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 18/03/2011
- ✓ Reg. gen. 6881 - Reg. part. 5693
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "L'azione revocatoria ha ad oggetto l'atto di donazione con cui _____ ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti alla figlia _____ e l'atto di donazione con cui _____ ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti al _____. Entrambe le donazioni sono contenute nell'atto a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635 - racc. 10327) trascritto presso la Conservatoria dei rr.ii. di L'Aquila in data 15/5/2008 (reg. gen.11250 - reg. part. 7859, la donazione in favore di _____, e r.g. 11251 - reg. part. 7860, la donazione in favore di _____".

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 17/11/2011
- ✓ Reg. gen. 25464 - Reg. part. 19624
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di



✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "La presente citazione per revocare, ex art. 2901 codice civile, le donazioni effettuate in data 30 aprile 2008, con atto ai rogito del notaio Perna, rep. n. 158.635/10.327, da _____ a favore di _____ a favore di _____, ciascuna avente ad oggetto il 50% degli immobili descritti".

• **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 15/05/2013
- ✓ Reg. gen. 8050 - Reg. part. 6296
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di _____
- ✓ Contro _____

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la nullità dell'atto di donazione per notaio Perna del 30/4/2008 rep. 158635 trascritto con form. 7859 e 7860 del 15/5/2008. L'appartamento comprende una corte esclusiva al piano terra".

• **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 16/06/2014
- ✓ Reg. gen. 9225 - Reg. part. 7396
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di _____
- ✓ Contro _____

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la revoca dell'atto di donazione per notaio Siniscalchi Pierpaolo del 21/3/2012 rep. 78323 e trascritto con form. 5295 del 5/4/2012."

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 10/03/2022
- ✓ Reg. gen. 4169 - Reg. part. 3414
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T



- ✓ A favore di
- ✓ Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B3 regolato dall'art. 41 delle N.T.A. del Comune di Rocca di Cambio che prevede quanto segue:

ART. 41– Zona Turistica “I CERRI” – zona di completamento –B3

Tale zona comprende esattamente l'area interessata dalla lottizzazione “I Cerri” (la lottizzazione suddetta fu approvata con delibere consiliari dell'11/12/1971 e dell'11/03/1972; con provvedimento del 07/06/1972 il Consiglio Regionale d'Abruzzo concesse il proprio nulla osta, ai sensi dell'Art. 8, legge 765/67).

La zona in parola risulta edificata per oltre il 65% delle possibilità edificatorie previste dal Piano di Lottizzazione.

Tale zona, per la quale non è più vigente lo strumento particolareggiato di attuazione, viene integralmente recepita dalla presente Variante Parziale al PRG vigente come zona di completamento; per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per l'attuazione del piano in tale zona, per evidenti esigenze perequative, si assumono come pienamente validi quelli di cui alle norme tecniche relative alla ex-lottizzazione che si intendono, pertanto, come parte integrante delle presenti norme.

Si è tuttavia ritenuto utile, alla luce del lungo lasso di tempo trascorso dalla definizione urbanistico-edilizia della lottizzazione di che trattasi e sulla scorta delle problematiche emerse in sede attuativa, consentire agli operatori una alternativa caratterizzata da maggiore flessibilità mediante l'utilizzo dei parametri ed indici urbanistico-edilizio desunti in piena uniformità e coerenza con quelli ad oggi applicati- e che di seguito si elencano.

Tale scelta è derivata da un approfondito esame delle problematiche emerse in sede di attuazione dell'iniziativa lottizzatoria alla luce anche della mutata domanda di residenza turistica rivolta, prevalentemente, verso tipologie edilizie maggiormente coerenti con quelle presenti nell'abitato di Rocca dio Cambio.

In tali zone, pertanto il piano si attua per intervento diretto di tipo convenzionato applicando i seguenti indici e parametri

- **Sm** (superficie minima del lotto) 1000 mq
- **If** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq
- **Us** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 %
- **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml
- **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml
- **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml
- **d1** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml
- **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml
- **Parcheggi:** vedi Art. 8 seguente

Nel caso in cui le zone di cui sopra siano interessate da aree di pericolosità da scarpata, la loro attuazione è subordinata alla preventiva acquisizione dell'approvazione dello Studio di compatibilità idrogeologica di cui all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.



ART. 8 – Parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo, devono essere riservati spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 06.08.1967, n.765, così come modificata dalla L.24.3.1989 n.122 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, devono essere ricavati nella costruzione stessa, e non vanno computati ai fini del calcolo dei volumi.

Per le autorimesse ricavate nell'ambito dell'immobile edificando, l'altezza interna, misurata tra pavimento e l'intradosso delle travi portanti, non dovrà essere superiore a mt.2,40.

La dotazione minima per parcheggi di cui ai precedenti commi si applica per le nuove costruzione e non per i locali destinati ad autorimessa per gli edifici esistenti.

Tali aree dovranno essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

Per quanto attiene le zone residenziali tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'Art. 3 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico/ricettivo, le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di quaranta metri quadrati ogni cento metri quadrati di Superficie Utile costruita, secondo quanto prevede l'Art.5 del D.M. 02.04.1968 n.1444, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti.

Ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, come modificata della L.127/97, è consentito realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo in forza del quale l'immobile è stato realizzato è costituito dalla **Concessione Edilizia n° 307 del 26/05/2000** intestata ad A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Rocca di Cambio in data 15/12/2022 il Comune ha comunicato che la documentazione relativa a tale pratica **non risulta consultabile** in quanto il fascicolo non risulta presente nell'archivio del Comune.

Per tale ragione non è possibile asseverare la conformità al progetto depositato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 14,00

Il debito per l'ultimo biennio (2021/2022) risulta, come da documentazione fornita dall'Amministratore ed allegata alla presente, il seguente:

Consuntivo 2021: €. 13,65

Preventivo 2022: €. 15,08

Per le annualità antecedenti (2018,2019 e 2020) il Condominio ha fatto ricorso per decreto ingiuntivo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DESCRIZIONE BENE 3

POSTO AUTO, UBICATO A ROCCA DI CAMBIO (AQ) - VIA CAPO CROCE,
PIANO T SUB 12

Trattasi di un box auto aperto nell'autorimessa condominiale che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di censuario di Rocca di Cambio alla categoria C/6 (Autorimesse).

L'unità immobiliare è posta al piano terra collegata al vano scala condominiale che dà accesso alle abitazioni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso in quanto costituito da un ambiente aperto.

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:

-

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

-

CONFINI

La particella 1104 sub 12 confina a Nord con cantina di altra proprietà, ad Est con parti comuni a Sud con spazio di manovra parti comuni e ad Ovest con cantina particella 1104 sub 42 (Bene 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1998 al 14/05/1999		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: COSTITUZIONE del 06/04/1998 in atti dal 06/04/1998



Dal 14/05/1999 al 21/04/2006	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/05/1999
Dal 21/04/2006 al 30/04/2008	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/04/2006
Dal 30/04/2008 al 21/03/2012	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 30/04/2008
Dal 21/03/2012 al 19/09/2014	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: ATTO DI DONAZIONE del 21/03/2012
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014
Dal 09/11/2015 al 10/04/2018	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 10/04/2018	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2 cl.4, Consistenza 4,5 Superficie catastale Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Vani rendita €. 522,91 Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

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	1104	12		C6	6	12 mq	11 mq	26,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta buono compatibilmente con la destinazione d'uso.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecniche sono:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- tamponatura a cassetta in laterizio;
- intonaci cementizi;
- rivestimento esterno con intonaco
- tinteggiatura esterna con colore in tono con l'ambiente;
- basculante condominiale in ferro;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico sotto traccia
- impianto termico inesistente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone, cose e vincoli locativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2018		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESIDIO DI FAZIO	10/04/2018	29263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII L'Aquila	17/04/2018	6341	5294
Dal 21/03/2012		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERPAOLO SINISCALCHI	21/03/2012	78323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII L'Aquila	05/04/2012	6674	5295
Dal 30/04/2008		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUDOVICO PERVA	30/04/2008	158635	10327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2008	11250	7859
<p>- annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 2/5/2011 ai nn. 9660 registro generale e 1054 registro particolare;</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale dell'1/8/2014 ai nn.11960/1345, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma dell'11/4/2013 repertorio n. 7819. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Viene annotata la sentenza n. 7819/2013 (r.g. 12193/2011) resa dal Tribunale Civile di Roma in data 11/4/2013 e corretta in data 26/6/2013, con cui il Tribunale di Roma ha accertato e dichiarato l'inefficacia nei confronti del dell'atto di donazione del 30.4.2008 a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635-racc. 10327), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila in data 15.5.2008 (reg. gen. 11250 - reg. part. 7859) con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti";</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale del 31/7/2015, ai nn. 10309/1025, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Roma del 19/6/2014 repertorio n. 5757. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Con la presente sentenza si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti della l'atto di donazione per notaio Ludovico Perna del 30/4/2008 rep. 158635, trascritto in data 15/5/2008 al numero di r.p. 7859."</p>				
	Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2008	11251	7860
<p>- annotazione avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 17/05/2011 nn.10768/1173;</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale dell'1/8/2014 ai nn. 11959/1344, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Roma dell' 11/4/2013 repertorio n. 7819/13. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue:" Viene annotata la sentenza n. 7819/2013 (r.g. 12193/2011) resa dal Tribunale Civile di Roma in data 11/4/2013 e corretta in data 26/6/2013, con cui il Tribunale di Roma ha accertato e dichiarato l'inefficacia nei confronti del dell'atto di donazione del 30.4.2008 a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635-racc. 10327) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila in data 15/5/2008 (reg. gen. 11251 - reg. part. 7860) con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili descritti della formalità di riferimento (reg. part. 7860 del 15.5.2008)";</p> <p>- annotazione di inefficacia parziale del 31/7/2015 ai nn. 10310/1026, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Roma del 19/6/2014 repertorio 5757. Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue:" Con la presente sentenza si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti di l'atto di donazione per notaio Ludovico Perna del 30/4/2008 rep. 158635 racc. 10327, trascritto in data 15/5/2008 al numero di r.p. 7860."</p>				
21/04/2006	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	LUDOVICO PERVA	21/04/2006	154963	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII L'Aquila	15/05/2006	11742	6903
Dal 14/05/1999	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	EGIDIO MARRA	14/05/1999	49046	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII L'Aquila	18/05/1999	6850	4727

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 - ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2006
 - ✓ Reg. gen. 20488 - Reg. part. 4980



- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ Importo: € 300.000,00
- ✓ A favore di

- ✓ Contro

- ✓ Capitale: € 150.000,00
- ✓ Rogante: notar Ludovico Perna
- ✓ Data: 3/8/2006
- ✓ N° repertorio: 155519

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ✓ Iscritto a L'AQUILA il 09/08/2010
 - ✓ Reg. gen. 14468 - Reg. part. 1705
 - ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
 - ✓ Importo: € 100.000,00
 - ✓ A favore di

 - ✓ Contro
 - ✓ Capitale: € 189.581,35
 - ✓ Rogante: Tribunale di Ferrara
 - ✓ Data: 20/7/2010
 - ✓ N° repertorio: 2554

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ✓ Iscritto a L'AQUILA il 04/08/2015
 - ✓ Reg. gen. 10674 - Reg. part. 1186
 - ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
 - ✓ Importo: € 260.000,00
 - ✓ A favore di
 - ✓ Contro
 - ✓ Capitale: € 255.188,83
 - ✓ Rogante: Tribunale di Roma
 - ✓ Data: 17/12/2010
 - ✓ N° repertorio: 26543



Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 18/03/2011
- ✓ Reg. gen. 6881 - Reg. part. 5693
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "L'azione revocatoria ha ad oggetto l'atto di donazione con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti alla figlia e l'atto di donazione con cui ha donato la propria quota di proprietà pari ad un mezzo sugli immobili sopra descritti al . Entrambe le donazioni sono contenute nell'atto a rogito del notaio Ludovico Perna di Roma (rep. 158635 - racc. 10327) trascritto presso la Conservatoria dei rr.ii. di L'Aquila in data 15/5/2008 (reg. gen.11250 - reg. part. 7859, la donazione in favore di , e r.g. 11251 - reg. part. 7860, la donazione in favore di ".

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 17/11/2011
- ✓ Reg. gen. 25464 - Reg. part. 19624
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue "La presente citazione per revocare, ex art. 2901 codice civile, le donazioni effettuate in data 30 aprile 2008, con atto ai rogito del notaio Perna, rep. n. 158.635/10.327, da a favore di a favore di , ciascuna avente ad oggetto il 50% degli immobili descritti".

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 15/05/2013
- ✓ Reg. gen. 8050 - Reg. part. 6296
- ✓ Quota: Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di



✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la nullità dell'atto di donazione per notaio Perna del 30/4/2008 rep. 158635 trascritto con form. 7859 e 7860 del 15/5/2008. L'appartamento comprende una corte esclusiva al piano terra".

• **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 16/06/2014
- ✓ Reg. gen. 9225 - Reg. part. 7396
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di

- ✓ Contro

Nel quadro "D" è riportato integralmente quanto segue: "Si chiede la revoca dell'atto di donazione per notaio Siniscalchi Pierpaolo del 21/3/2012 rep. 78323 e trascritto con form. 5295 del 5/4/2012."

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

- ✓ Trascritto a L'AQUILA il 10/03/2022
- ✓ Reg. gen. 4169 - Reg. part. 3414
- ✓ Quota: 1/1 delle UI in Rocca di Cambio, distinta al NCEU al foglio 4
 - particelle graff. 1104 sub. 5 e 1104 sub. 24 natura A2 di 4,5 vani al piano T-1,
 - particella 1104 sub. 42 natura C2 di mq. 7 al piano T
 - particella 1104 sub. 12 natura C6 di mq. 12 al piano T
- ✓ A favore di
- ✓ Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricade in zona B3 regolato dall'art. 41 delle N.T.A. del Comune di Rocca di Cambio che prevede quanto segue:

ART. 41– Zona Turistica "I CERRI" – zona di completamento –B3

Tale zona comprende esattamente l'area interessata dalla lottizzazione "I Cerri" (la lottizzazione suddetta fu approvata con delibere consiliari dell'11/12/1971 e dell'11/03/1972; con provvedimento del 07/06/1972 il Consiglio Regionale d'Abruzzo concesse il proprio nulla osta, ai sensi dell'Art. 8, legge 765/67).

La zona in parola risulta edificata per oltre il 65% delle possibilità edificatorie previste dal Piano di Lottizzazione.

Tale zona, per la quale non è più vigente lo strumento particolareggiato di attuazione, viene integralmente recepita dalla presente Variante Parziale al PRG vigente come zona di completamento; per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per l'attuazione



del piano in tale zona, per evidenti esigenze perequative, si assumono come pienamente validi quelli di cui alle norme tecniche relative alla ex-lottizzazione che si intendono, pertanto, come parte integrante delle presenti norme.

Si è tuttavia ritenuto utile, alla luce del lungo lasso di tempo trascorso dalla definizione urbanistico-edilizia della lottizzazione di che trattasi e sulla scorta delle problematiche emerse in sede attuativa, consentire agli operatori una alternativa caratterizzata da maggiore flessibilità mediante l'utilizzo dei parametri ed indici urbanistico-edilizio desunti in piena uniformità e coerenza con quelli ad oggi applicati- e che di seguito si elencano.

Tale scelta è derivata da un approfondito esame delle problematiche emerse in sede di attuazione dell'iniziativa lottizzatoria alla luce anche della mutata domanda di residenza turistica rivolta, prevalentemente, verso tipologie edilizie maggiormente coerenti con quelle presenti nell'abitato di Rocca dio Cambio.

In tali zone, pertanto il piano si attua per intervento diretto di tipo convenzionato applicando i seguenti indici e parametri

- **Sm** (superficie minima del lotto) 1000 mq
- **If** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq
- **Us** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 %
- **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml
- **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml
- **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml
- **d1** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml
- **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml
- **Parcheggi:** vedi Art. 8 seguente

Nel caso in cui le zone di cui sopra siano interessate da aree di pericolosità da scarpata, la loro attuazione è subordinata alla preventiva acquisizione dell'approvazione dello Studio di compatibilità idrogeologica di cui all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

ART. 8 – Parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni di qualsiasi tipo, devono essere riservati spazi per i parcheggi di pertinenza degli edifici, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 06.08.1967, n.765, così come modificata dalla L.24.3.1989 n.122 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali parcheggi, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona di cui agli articoli successivi delle presenti Norme, non devono in ogni caso risultare in misura inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, devono essere ricavati nella costruzione stessa, e non vanno computati ai fini del calcolo dei volumi.

Per le autorimesse ricavate nell'ambito dell'immobile edificando, l'altezza interna, misurata tra pavimento e l'intradosso delle travi portanti, non dovrà essere superiore a mt.2,40.

La dotazione minima per parcheggi di cui ai precedenti commi si applica per le nuove costruzione e non per i locali destinati ad autorimessa per gli edifici esistenti.



Tali aree dovranno essere asservite alla costruzione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascrivere a cura del proprietario nei modi di legge.

Per quanto attiene le zone residenziali tale quantità non concorre al rispetto dei limiti prefissati per le singole zone e in ogni caso ai limiti di cui all'Art. 3 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico/ricettivo, le quantità di parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere previste nella misura minima di quaranta metri quadrati ogni cento metri quadrati di Superficie Utile costruita, secondo quanto prevede l'Art.5 del D.M. 02.04.1968 n.1444, in aggiunta alle quantità previste ai commi precedenti.

Ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, come modificata della L.127/97, è consentito realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il titolo in forza del quale l'immobile è stato realizzato è costituito dalla **Concessione Edilizia n° 307 del 26/05/2000** intestata ad . A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Rocca di Cambio in data 15/12/2022, il Comune ha comunicato che la documentazione relativa a tale pratica **non risulta consultabile** in quanto il fascicolo non risulta presente nell'archivio del Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 51,00

Il debito per l'ultimo biennio (2021/2022) risulta, come da documentazione fornita dall'Amministratore ed allegata alla presente, il seguente:

Consuntivo 2021: €. 48,49

Preventivo 2022: €. 53,56

Per le annualità antecedenti (2018,2019 e 2020) il Condominio ha fatto ricorso per decreto ingiuntivo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

POSTO AUTO



STIMA /FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annessa cantina, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ) interno 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°14'37.54"N - 13°29'15.10"E) Identificata all'NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 5 graff. 24 – Cat. A/2 Classe 4 consistenza 4,5 vani, Sup. catastale Totale 77 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 59 Rendita €. 522,91

BENE 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale che risulta censita all'NCEU del Comune censuario di Rocca di Cambio, foglio 4 particella 1104 sub 5 graff. 24, alla categoria A/2 (Abitazioni di tipo Civile), Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq. , costituita da unità residenziale graffata ad un locale cantina.

L'unità immobiliare fa parte del un condominio denominato "Bellavista", è posta al primo piano della palazzina ed è dotata di corte esclusiva.

E' costituito da un ingresso/soggiorno con angolo cottura con accesso diretto alla corte esclusiva.

Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e ad una camera da letto entrambe affacciate sulla corte esclusiva alla quale si può accedere direttamente anche dalla camera da letto. L'appartamento è completamente vuoto apparentemente in corso di ristrutturazione, non sono presenti i sanitari nel locale di servizio, la caldaia, i termosifoni e le porte interne. Pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni. Annessa all'unità immobiliare è presente una cantina posta al piano terra dello stesso immobile.

Il Bene 1 complessivamente ha una consistenza di **107,54 mq** di superficie convenzionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. sub 5 graff. 24, alla categoria A/2 (Abitazioni di tipo Civile), Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 77 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq.

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

Valore di stima del bene: € 139 919,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, 8	107,63 mq	1.200,00 €/mq	€ 129.156,00	100,00%	€ 129.156,00
Valore di stima:					€ 129.156,00

Valore di stima: € 129.156,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute del biennio 2021/2022	1.685,46	€

Valore finale di stima: € 127.470,54

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Cantina, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ), piano T. Identificata all’NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 42 – Cat. C/2 Classe 2 consistenza mq. 7, Sup. catastale mq. 9, Rendita €. 18,80

BENE 2

- Trattasi di un locale adibito ad uso deposito, posto al piano terra di mq. 7,81. Lo stesso è accessibile dall’autorimessa condominiale ed è localizzato in aderenza con il box di proprietà dello stesso esecutato (Bene 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 42, Categoria C/2
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.076,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina	7,81 mq	650,00 €/mq	€ 5.076,50	100,00%	€ 5.076,50
Valore di stima:					€ 5.076,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute del biennio 2021/2022	28,73	€

Valore finale di stima: € 5.047,77



LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Posto auto, ubicato a Rocca di Cambio (AQ) - Via Capo Croce, 8 (AQ), piano T. Identificata all’NCEU al Fg. 4 part. 1104 sub 12 – Cat. C/6 Classe 6 consistenza mq. 12, Sup. catastale mq. 11 , Rendita €. 26,65

BENE 3

Trattasi di uno spazio aperto nell’autorimessa condominiale posta al piano terra e collegata al vano scala condominiale che dà accesso alle abitazioni. Tale spazio ha una superficie di mq. 12,00.

Lo stesso è localizzato frontalmente al locale deposito di proprietà dello stesso esecutato (Lotto 2 – Bene 2) .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 12, Categoria C/6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Autorimessa	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 6.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	102,05	€

Valore finale di stima: € 5.897,95

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.

L’Aquila, li 22/02/2023

L’Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tacchin Alessandra



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, 8, Residence BELLAVISTA.
Trattasi di un'unità immobiliare che risulta catastalmente come A/2 (residenziale).
Posta al primo piano della palazzina ha una consistenza complessivamente di mq. 107,63 di superficie convenzionale.
Internamente è composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura che si affaccia sulla corte esclusiva. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e ad una camera da letto entrambe affacciate sulla corte esclusiva alla quale si può accedere direttamente anche dalla camera da letto. L'appartamento è completamente vuoto apparentemente in corso di ristrutturazione, non sono presenti i sanitari nel locale di servizio, la caldaia, i termosifoni e le porte interne. Pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni.
Annessa all'unità immobiliare è presente una cantina posta al piano terra dello stesso immobile.
L'unità immobiliare è legittimata in forza della **Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000** (su dichiarazione del Comune di Rocca di Cambio – Pratica NON CONSULTABILE), e successivo **Permesso di Costruire n° 484 del 12/01/2007**.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 5 graff 24, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: ART. 41– Zona Turistica “I CERRI” – zona di completamento – B3. In tale zona i parametri di P.R.G. sono: **S_m** (superficie minima del lotto) 1000 mq - **I_f** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq - **U_s** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 % - **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml - **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml - **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml - **d1** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml - **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml - **Parcheggi**: vedi Art. 8 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 127.470,54



LOTTO 2

- Cantina ubicata in Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, Condominio Bellavista.
L'unità immobiliare è legittimata in forza della **Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000** (su dichiarazione del Comune di Rocca di Cambio – Pratica NON CONSULTABILE)
Trattasi di una unità immobiliare ad uso deposito, composta da un locale posto al piano terra di mq. 6,14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 42, Categoria C/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. 41– Zona Turistica “I CERRI” – zona di completamento – B3. In tale zona i parametri di P.R.G. sono: **Sm** (superficie minima del lotto) 1000 mq - **If** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq - **Us** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 % - **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml - **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml - **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml - **d1** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml - **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml - **Parcheggi**: vedi Art. 8 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 5.047,77

LOTTO 3

- Autorimessa ubicata in Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, Condominio Bellavista.
L'unità immobiliare è legittimata in forza della **Concessione edilizia n° 307 del 26/05/2000** (su dichiarazione del Comune di Rocca di Cambio – Pratica NON CONSULTABILE)
Trattasi di uno spazio aperto nell'autorimessa condominiale posto al piano terra di mq. 12,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 12, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: ART. 41– Zona Turistica “I CERRI” – zona di completamento – B3. In tale zona i parametri di P.R.G. sono: **Sm** (superficie minima del lotto) 1000 mq - **If** (indice di fabbricabilità mc/mq) ≤ 0.40 mc/mq - **Us** (indice di utilizzazione del suolo) ≤ 20 % - **H** (altezza massima dell'edificazione) $\leq 7,50$ ml - **D** (distacco minimo dai confini) $\geq 5,00$ ml - **d** (distacco degli edifici assoluto) $\geq 10,00$ ml - **d1** (distacco degli edifici dalle strade esistenti) $\geq 5,00$ ml - **distacco delle recinzioni** dalle strade esistenti ≥ 5.00 ml - **Parcheggi**: vedi Art. 8 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 5.897,95



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 08/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.470,54

Abitazione			
Ubicazione:	Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, 8, Condominio BELLAVISTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Residenziale Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 4, Part. 1104, Sub. 5/24, Categoria A/2, cl 4	Superficie	mq. 107,63
Stato conservativo:	Tutti i locali risultano in buono stato di conservazione, ma senza caldaia, termosifoni e parte degli interruttori e porte interne.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare che risulta catastalmente come A/2 (residenziale). E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera da letto oltre a corte di pertinenza esclusive ed ha una consistenza di mq. 107,63 di superficie convenzionale complessivamente. L'appartamento è completamente vuoto apparentemente in corso di ristrutturazione, non sono presenti i sanitari nel locale di servizio, la caldaia, i termosifoni e le porte interne. Pavimenti e rivestimenti sono in buone condizioni.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.047,77

Locale di deposito			
Ubicazione:	Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, 8, Condominio BELLAVISTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 42, Categoria C/2	Superficie	7,81 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare ad uso deposito, composta da un locale posto al piano terra di mq. 7,81		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.897,95

Locale di deposito			
Ubicazione:	Rocca di Cambio (AQ) – Via Capocroce, 8, Condominio BELLAVISTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1104, Sub. 12, Categoria C/6	Superficie	12,00mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo compatibilmente con la destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa, composta da un locale posto al piano terra di mq. 12,00		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero da persone e cose		



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – PERMESSO A COSTRUIRE 484/2007 del 12/01/2007 relativo al LOTTO 1

ALLEGATO 3 – dichiarazione comune rocca di cambio

ALLEGATO 4 – comunicazione Studio legale Berti de Martinis (avvocato condominio)

ALLEGATO 5 – bilancio consuntivo 2021 – preventivo 2022

ALLEGATO 6_1 – visure e planimetrie catastali lotto 1

ALLEGATO 6_2 – visure e planimetrie catastali lotto 2

ALLEGATO 6_3 – visure e planimetrie catastali lotto 3

