
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	5
Confini	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	8
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	9

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	9
Normativa urbanistica	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	9
Regolarità edilizia	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.519,50	14

INCARICO

All'udienza del 25/01/2024, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 0863 93251, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato con annessa corte esclusiva adibito ad agriturismo ubicato nel Comune di Ortucchio in via del Vallone snc. L'immobile in questione è costituito da un solo piano terra composto da un sala ristoro, da una cucina, da un locale igienico per il personale e da un locale igienico per il pubblico. Sulla corte esclusiva sono presenti due piazzole attrezzate per sosta camper.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Il bene in oggetto è costituito da un terreno della superficie di 820 mq. Su di esso insistono un piccolo manufatto adibito a locale igienico per portatori di handicap e un chiosco in legno entrambi al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è distinto al N.C.E.U. del Comune di Ortucchio al foglio 40 p.lla 503. Il suddetto bene confina ad est con le p.lle n. 6 e n. 7 dello stesso foglio 40; ad ovest con la p.lla n. 4 dello stesso foglio 40; a sud con le p.lle n. 7 e n. 502 dello stesso foglio 40 e a nord con via del Vallone.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Il terreno in questione, distinto nel catasto del comune di Ortucchio al foglio 40 p.lla 4, confina a nord con via del Vallone; ad est con la p.lla 503 dello stesso foglio 40; a sud con la p.lla 502 dello stesso foglio 40 e ad ovest con la p.lla 3 dello stesso foglio 40.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo	110,80 mq	122,90 mq	1	122,90 mq	3,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fabbricato appartiene una corte esclusiva di circa 1087 mq su cui sono presenti, inoltre, le due piazzole attrezzate per sosta camper già sopra citate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bagno	11,50 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,50 m	T
Chiosco	15,20 mq	16,80 mq	0,8	13,44 mq	2,50 m	T
Terreno agricolo	787,50 mq	787,50 mq	0,03	23,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	503			D10				585,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	4		AA		Seminativo	7	6 93 mq	0,39 €	0,39 €	
40	4		AB		Vigneto	2	1 27 mq	0,39 €	0,36 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che sul terreno in questione insistono due piccoli fabbricati adibiti a bagno e chiosco al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1, non accatastati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Il terreno in oggetto è di forma rettangolare con leggera pendenza in direzione nord-sud. I due piccoli manufatti presenti sul terreno, adibiti a bagno e chiosco al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1, sono in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile in questione è costituito da un fabbricato ad un solo piano adibito ad agriturismo. La superficie totale netta dell'immobile in questione è pari a 110,80 mq, mentre quella lorda è pari a 122,90 mq. L'altezza utile interna è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un massimo di 4,05 mt ad un minimo di 3,10 mt. La struttura del fabbricato è in legno. La copertura, ad una falda, è anch'essa in legno ed è completata da un manto di tegole. I pavimenti sono in gres; gli infissi interni ed esterni sono in legno. Nell'edificio sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico mentre è assente l'impianto termico. E' inoltre presente una corte esclusiva al servizio del fabbricato. Su detta corte sono presenti due piazzole attrezzate per sosta camper dotate di fontanella per il carico d'acqua e di predisposizione di punti di attacco di corrente elettrica e dell'impianto di scarico per le acque reflue e meteoriche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Il terreno in oggetto è di forma rettangolare con leggera pendenza in direzione nord-sud. Esso si presenta ben curato.

Il piccolo bagno a servizio dell'agriturismo ha superficie netta pari a 11,50 mq e superficie lorda pari a 16,00 mq; l'altezza utile interna è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 2,60 m. La struttura dell'immobile è in muratura con copertura in legno a falda unica completata da un manto di tegole. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gres; gli infissi sono in alluminio. Nel bagno sono presenti l'impianto idrico, fognario ed elettrico.

Il chiosco a servizio dell'agriturismo ha superficie netta pari a 15,20 mq e superficie lorda pari a 16,80 mq; l'altezza utile interna è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 2,60 m. La struttura del manufatto è interamente in legno con copertura a due falde completata da un manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

L'immobile in questione ricade nel P.R.G. in uso del Comune di Ortucchio in zona E1 (Aree agricole a conservazione); mentre nel P.R.G. in adozione del Comune di Ortucchio ricade in Zona Bianca.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

L'immobile in questione ricade nel P.R.G. in uso del Comune di Ortucchio in zona E1 (Aree agricole a conservazione); mentre nel P.R.G. in adozione del Comune di Ortucchio ricade in Zona Bianca.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE, PIANO T

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: P.d.C. n. 06/2009 (pratica edilizia prot. n. 156 del 14/01/2009) rilasciato in data 23/06/2009; P.d.C. in variante al P.d.C. 06/2009 (pratica edilizia prot. n.

3966 del 03/08/2011) rilasciato in data 12/10/2011. Inoltre per il fabbricato è stato presentato un progetto in sanatoria e variante di completamento (pratica edilizia prot. n. 12 del 04/01/2018) che ha ricevuto parere favorevole al rilascio del P.d. C. ma l'iter procedurale non è stato concluso con il rilascio del suddetto P.d.C. per mancato versamento degli oneri concessori e mancata presentazione del titolo di proprietà; pertanto la suddetta richiesta di sanatoria è decaduta ed è necessario presentare un nuovo progetto in sanatoria.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta difforme rispetto al progetto autorizzato con i permessi di cui sopra (P.d.C. n. 06/2009 del 23/06/2009 e P.d.C. in variante del 12/10/2011. Pertanto è necessario presentare un progetto in sanatoria per sanare la diversa posizione dello stabile sulla particella, la diversa forma dello stesso e la quantità di superficie e volume leggermente maggiori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORTUCCHIO (AQ) - VIA DEL VALLONE

Il bagno ed il chiosco entrambi a servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1, sono stati autorizzati con Permesso in variante al P.d.C. 06/2009 (pratica edilizia prot. n. 3966 del 03/08/2011) rilasciato in data 12/10/2011.

Allo stato attuale il bagno si presenta di dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato con il Permessi di cui sopra. Pertanto è necessario sanare la piccola difformità attraverso lo stesso progetto in sanatoria da predisporre per il bene n. 1.

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 - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T**
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato con annessa corte esclusiva adibito ad agriturismo ubicato nel Comune di Ortucchio in via del Vallone snc. L'immobile in questione è costituito da un solo piano terra composto da un sala ristoro, da una cucina, da un locale igienico per il personale e da un locale igienico per il pubblico. Sulla corte esclusiva sono presenti due piazzole attrezzate per sosta camper.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 503, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 129.045,00

Il valore totale sopra individuato è comprensivo della corte esclusiva e delle piazzole attrezzate per sosta camper.

Inoltre, esistono delle difformità da sanare rispetto a quanto autorizzato, come precedentemente descritto. Le spese tecniche, i bolli, i diritti di segreteria e gli oneri concessori per la suddetta sanatoria edilizia ammontano a € 5.800,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone

Il bene in oggetto è costituito da un terreno della superficie di 820 mq. Su di esso insistono un piccolo manufatto adibito a locale igienico per portatori di handicap e un chiosco in legno entrambi al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 4, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 4, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 18.574,50

Il bagno ed il chiosco insistenti sul terreno non sono accatastati e le spese tecniche di regolarizzazione catastale, comprensive di bolli ammontano a € 1.300,00.

Si precisa che le spese per sanare la difformità urbanistica dimensionale del bagno, sono state considerate all'interno delle spese per la sanatoria dell'agriturismo descritto al bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T	122,90 mq	1.050,00 €/mq	€ 129.045,00	100,00%	€ 129.045,00
Bene N° 2 - Terreno Ortucchio (AQ) - Via del Vallone	53,07 mq	350,00 €/mq	€ 18.574,50	100,00%	€ 18.574,50
				Valore di stima:	€ 147.619,50

Valore di stima: € 147.619,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica dell'agriturismo	5800,00	€
Oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale del bagno e del chiosco	1300,00	€

Valore finale di stima: € 140.519,50

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.

Trasacco, li 11/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante al Permesso di Costruire
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie degli immobili
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato con annessa corte esclusiva adibito ad agriturismo ubicato nel Comune di Ortucchio in via del Vallone snc. L'immobile in questione è costituito da un solo piano terra composto da un sala ristoro, da una cucina, da un locale igienico per il personale e da un locale igienico per il pubblico. Sulla corte esclusiva sono presenti due piazzole attrezzate per sosta camper.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 503, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade nel P.R.G. in uso del Comune di Ortucchio in zona E1 (Aree agricole a conservazione); mentre nel P.R.G. in adozione del Comune di Ortucchio ricade in Zona Bianca.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ortucchio (AQ) - Via del Vallone
Il bene in oggetto è costituito da un terreno della superficie di 820 mq. Su di esso insistono un piccolo manufatto adibito a locale igienico per portatori di handicap e un chiosco in legno entrambi al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 4, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 4, Porz. AB, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade nel P.R.G. in uso del Comune di Ortucchio in zona E1 (Aree agricole a conservazione); mentre nel P.R.G. in adozione del Comune di Ortucchio ricade in Zona Bianca.

Prezzo base d'asta: € 140.519,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.519,50

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Ortucchio (AQ) - Via del Vallone, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 503, Categoria D10	Superficie	122,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato con annessa corte esclusiva adibito ad agriturismo ubicato nel Comune di Ortucchio in via del Vallone snc. L'immobile in questione è costituito da un solo piano terra composto da un sala ristoro, da una cucina, da un locale igienico per il personale e da un locale igienico per il pubblico. Sulla corte esclusiva sono presenti due piazzole attrezzate per sosta camper.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ortucchio (AQ) - Via del Vallone		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 4, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 4, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	53,07 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto è di forma rettangolare con leggera pendenza in direzione nord-sud. I due piccoli manufatti presenti sul terreno, adibiti a bagno e chiosco al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1, sono in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un terreno della superficie di 820 mq. Su di esso insistono un piccolo manufatto adibito a locale igienico per portatori di handicap e un chiosco in legno entrambi al servizio dell'agriturismo descritto al bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		