

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Peluso Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € euro 31.000,00</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 30/09/2022, il sottoscritto Arch. Peluso Marco, con studio in Via Umberto I, 59 - 67044 - Cerchio (AQ), email pelusomarco@alice.it, PEC marco.peluso@archiworldpec.it, Tel. 349 86 45 113, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano 1 e 2
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - piano seminterrato

## DESCRIZIONE

---

Le unità immobiliari in oggetto, sono situate nel territorio comunale di Cappadocia in località Camporotondo, l'area è completamente urbanizzata, l'appartamento è disposto al piano primo e secondo, mentre il locale garage è ubicato al piano seminterrato (alloggio tipo A) di un complesso residenziale edificato nei primo anni ottanta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Berardini Roberto

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - piano seminterrato

## 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:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

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

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

Dai dati reperiti nel Certificato Anagrafico di stato civile il debitore risulta libero.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con il subalterno n.51 a nord-est con subalterno n.4 mentre a ovest prospetta su corte esclusiva, salvo aggiornamenti recenti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/pranzo/dispensa	24,65 mq	29,10 mq	1,00	29,10 mq	2,50 ml	1
Camera/bagno/rip/dis	14,15 mq	18,45 mq	1,00	18,45 mq	2,50 ml	2
Autorimessa	19,85 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,30 ml	S1
Cortile	37,80 mq	39,20 mq	0,18	7,06 mq		S1
Balcone/veranda	3,80 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	2,50 ml	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/05/2005	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 776, Sub. 4 Categoria A2
Dal 17/05/2005 al 28/03/2007	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1565, Sub. 6 Categoria A2
Dal 28/03/2007 al 20/10/2022	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1565, Sub. 6 Categoria A2- Graffato sub 21
Dal 30/06/1987 al 17/05/2005	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 776 Categoria C6
Dal 17/05/2005 al 28/03/2007	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1565, Sub. 29 Categoria C6
Dal 28/03/2007 al 20/10/2022	**** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1565, Sub. 29 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1565	6		A2	4	3.5	48 mq	271,14 €	1-2	f.23p.lla1565sub.21
	23	1565	29		C6	6	23	23 mq	35,64 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In corrispondenza del piano secondo (sottotetto) l'ingresso del bagno non avviene attraverso l'anzidetta stanza, come riportato catastalmente, ma mediante un piccolo disimpegno ricavato tra la scala a chiocciola e la stanza da letto, inoltre in prossimità della doppia altezza, posta tra il piano primo e il piano secondo è stato realizzato un solaio in legno utilizzato nel piano secondo come ripostiglio (vedasi documentazione fotografica allegata) il tutto senza la presentazione di un titolo abilitativo idoneo presso l'ufficio tecnico comunale e redatto da un tecnico abilitato.



Si fa presente inoltre che dall'esame della documentazione catastale l'alloggio sopra riportato nella realtà è posizionato nel piano primo e secondo dello stabile, mentre nelle visure catastali risulta ubicato nel piano terra, primo e secondo, mentre nella nota di trascrizione l'appartamento e il locale garage risultano essere solamente al piano terreno anziché ai piani primo, secondo e piano seminterrato.

In generale i costi approssimativi per sanare tali difformità, esclusi eventuali conguagli, possono essere così riassunti:

- Progetto a sanatoria euro 2.500,00

(comprensivo di sanzione)

- Variazione catastale euro 900,00

TOTALE euro 3.400,00

## PRECISAZIONI

---

Da un attento esame della documentazione reperita si può affermare che esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557 secondo comma c.p.c..

Si precisa che nella nota di trascrizione l'appartamento sopra riportato risulta ubicato nel piano terreno anziché nel piano primo e secondo mentre nell'atto di pignoramento lo stesso e il locale garage risultano censiti entrambi erroneamente nel piano primo.

## PATTI

---

L'immobile risulta libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare, attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione, come visibile dalla documentazione fotografica allegata, alcune pareti poste al piano primo in corrispondenza del soggiorno pranzo, presentano delle lesioni apparentemente superficiali, inoltre nell'appartamento sono in corso dei lavori interni riguardanti nuove predisposizione degli impianti elettrici e idrici e la relativa rasatura delle pareti interessate.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è posto all'interno di un complesso residenziale composto da più unità immobiliari, allo stato attuale risultano parti comuni con le altre proprietà come le pareti confinanti, la copertura e l'area esterna destinata alla viabilità e parcheggi a servizio del complesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



Non si rileva nessun tipo di servitù o particolarità da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I lavori del complesso residenziale in oggetto sono iniziati nel 1976 come si evince dall'attestazione edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cappadocia.

**FONDAZIONI:** trattasi di un fabbricato in cemento armato, aventi fondazioni di tipo superficiali a travi rovesce.

**ESPOSIZIONE:** gli ambienti dell'appartamento sono esposti sul lato sud-ovest e nord-est.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:** al piano primo presenta un'altezza di ml 2.55 e al piano secondo un'altezza media di ml 2.55, mentre il locale garage ha un'altezza netta di ml 2.30.

**STRUTTURE VERTICALI:** la struttura che ospita al suo interno gli immobili pignorati è costituita da elementi portanti di tipo puntiformi in cemento armato, mentre le tamponature esterne sono in laterizio forato presumibilmente di tipo a cassetta.

**COPERTURA:** Il fabbricato presenta una copertura in calcestruzzo armato di tipo a falde inclinate e si presenta in condizioni ordinarie di manutenzione, il manto di coperture è in guaina ardesiata.

**PARETI ESTERNE ED INTERNE:** le pareti esterne dell'alloggio come già anticipato sono costituita presumibilmente da elementi in laterizio forato di tipo a cassetta mentre le pareti interne risultano essere in laterizio forato dello spessore complessivo di cm 10, tutte sono trattate con intonaco civile liscio.

Le pareti del garage presentano un intonaco di tipo civile allo stato grezzo.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** l'appartamento è dotato di pavimentazione tipo piastrelle di ceramica in pessimo stato di manutenzione, i rivestimenti del bagno così come i pavimenti non sono presenti; inoltre le pavimentazioni esterne risultano essere molto deteriorate (vedasi documentazione fotografica);

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** gli infissi, tutti in cattivo stato di manutenzione sia interni che esterni, sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, quest'ultimi sono forniti di scuri anch'essi in legno. Il locale garage, non utilizzabile a tale scopo, è dotato di una porta in cattivo stato di manutenzione, inoltre sono presenti due piccole finestre di cui una con apertura a vasistas di dimensioni ridotte mentre l'altra è in alluminio, entrambe sono poste in corrispondenza della porta d'accesso (vedasi documentazione fotografica).

**SCALE:** l'appartamento è dotato di due scale in metallo una esterna ed una interna, la prima permette di arrivare dal piano stradale al piano primo dove è ubicato l'alloggio è di tipo a rampa unica e risulta in cattivo stato di manutenzione, mentre l'altra, anch'essa in metallo è di tipo a chiocciola e permette di arrivare dal piano primo al piano secondo, attualmente la stessa risulta priva di balaustra e di corrimano (vedasi documentazione fotografica).

**IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI:** l'alloggio presenta solo la predisposizione dell'impianto elettrico e idrico in quanto sono presenti come già anticipato lavori di manutenzione apparentemente sospesi da tempo.

Il garage è dotato del solo impianto elettrico non funzionante e risalente all'epoca di costruzione del complesso edilizio.

**TERRENO ESCLUSIVO:** l'appartamento risulta dotato di corte esclusiva posto in corrispondenza del locale garage.

**POSTI AUTO:** l'alloggio non è dotato di locale adibito a ricovero auto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Nella visita di sopralluogo è emerso che l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1984 al 28/03/2007	**** Omissis****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis****		1371	438
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		**** Omissis****	12/04/1984	5593	4757
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2007 al 28/10/2022	**** Omissis****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis****	28/03/2007	15540	8371
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		**** Omissis****	12/04/2007	10557	5854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo  
 Iscritto a Conservatoria dell'Aquila il 12/04/2007  
 Reg. gen. 10558 - Reg. part. 2910  
 Importo: € 160.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Conservatoria dell'Aquila il 23/12/2015  
Reg. gen. 18494 - Reg. part. 2005  
Importo: € 1.126,69  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Conservatoria dell'Aquila il 20/01/2022  
Reg. gen. 900 - Reg. part. 703  
A favore di \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. vigente del Comune di Cappadocia(AQ) località Camporotondo, in particolare il manufatto è incluso in zona C1 Espansione residenziale mentre dalla consultazione del SIT (Centro servizi territoriali) l'area risulta assoggettata alle norme prescritte della zona VII - Attrezzature ricettive e di servizio di interesse turistico (vedasi stralcio PRG e NTA allegate), inoltre è soggetta al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ( Codice dei beni culturali e del paesaggio).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In merito ai titoli abilitativi rilasciati al complesso edilizio a cui l'unità immobiliare staggita appartiene si riporta integralmente quanto attestato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cappadocia in particolare:

CHE il fabbricato in Camporotondo identificato in catasto al foglio 23 p.lla 1565 sub. 29 e sub. 6 graffato sub. 21 facente parte del più ampio complesso \*\*\*\* Omissis\*\*\*\* è stato edificato con licenza edilizia n.292 del 28.02.1976 e successiva variante n. 03/1977, i cui elaborati grafici non risultano presenti nell'archivio comunale;

CHE gli elaborati e le pratiche non sono più reperibili in archivio (vedasi allegato).

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Avezzano è stato possibile estrapolare dalla documentazione depositata copia della Concessione Edilizia in variante del complesso edilizio, lo stralcio degli elaborati progettuali, la Relazione finale del D.L. e i Certificati di Collaudo Statico redatti, tutti allegati alla presente.

Esaminata la documentazione sopra mensionata si è potuto constatare che la planimetria generale del complesso edilizio depositata risulta difforme da quanto effettivamente realizzato così come le dimensioni dell'unità immobiliare staggita.

In definitiva, alla luce di quanto rinvenuto, non è possibile definire se l'immobile staggito è regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale in quanto, come già annunciato, gli elaborati progettuali autorizzati non sono



più reperibili presso l'archivio comunale. Qualora, a seguito del ritrovamento della documentazione progettuale ultima assentita da parte dell'U.T.C., si dovessero riscontrare delle difformità a quanto posto in essere, gli eventuali abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 346,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 711,61

Da una ricerca effettuata presso Amministratore di Condominio è emerso che le rate condominiali, relative all'anno in corso e a quello precedente non sono state saldate verranno pertanto detratte dal valore finale di stima dell'immobile.

Totale spese non saldate per l'anno 2021 e 2022: € 711,61

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano 1-2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1565, Sub. 6, Categoria A2, Graffato f.23 p.la 1565 sub. 21
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - piano seminterrato Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 1565, Sub. 29, Categoria C6.  
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.938,00.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare sono state effettuate ricerche



presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti delle Agenzie delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni singolo ambiente e della superficie lorda corrispondente, compresa quindi delle murature, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento. Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 800,00 e euro 600,00 al mq di superficie convenzionale per immobili con analoga metratura e caratteristiche mediando i due valori avremo un valore medio di euro 700,00, considerato che l'immobile è coinvolto da lavori di ristrutturazione interna non conclusi e pertanto lo stesso non è effettivamente utilizzabile e visto il livello di manutenzione generale è sotto la media rispetto ad immobili simili si è ritenuto congruo adottare il valore di mercato di euro 500,00.

I dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI) relative all'ultimo semestre del Comune di Cappadocia, per abitazioni di tipo civile, hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra un minimo di euro/mq 590,00 e un massimo di euro/mq 860,00, mediando i due valori si arriva ad euro 725,00 ma valutate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 600,00.

Mediando nuovamente i due valori medi sopra riportati, si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale dei beni pignorati sia di Euro/mq 550,00.

Si precisa che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Mini appartamento Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano 1-2  <b>Bene N° 2</b> - Locale garage  Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo -piano S1	67,16 mq	550,00 €/mq	€ 36.938,00	100,00%	€ 36.938,00
				Valore di stima:	€ 36.938,00

Valore di stima: € 36.938,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti	5,00	%

Vizi occulti - € 1.846,90

Oneri di regolarizzazione - € 3.400,00

Spese condominiali: - € 711,61

**Totale** € 5.958,51

**Valore finale di stima:**  $36.938,00 - 5.958,51 = 30.979,49$  € approssimando **euro 31.000,00**

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.

Cerchio, li 02/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Peluso Marco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - Documentazione catastale
- ✓ - Documentazione fotografica
- ✓ - Rilievo stato di fatto
- ✓ - Attestazione Responsabile Ufficio Tecnico Comunale
- ✓ - Titoli abilitativi
- ✓ - Voltura concessione edilizia
- ✓ - Planimetria generale
- ✓ - Stralcio progetto architettonico (deposito G.C. )
- ✓ - Certificato di collaudo statico
- ✓ - Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- ✓ - Ispezione ipotecaria



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano 1-2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1565, Sub. 6, Categoria A2, Graffato fg. 23 p.lla 1565 sub. 21
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - piano seminterrato Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 1565, Sub. 29, Categoria C6

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. vigente del Comune di Cappadocia(AQ) località Camporotondo, in particolare il manufatto è incluso in zona C1 Espansione residenziale, mentre dalla consultazione del SIT (Centro servizi territoriali) l'area risulta assoggettata alle norme prescritte della zona VII - Attrezzature ricettive e di servizio di interesse turistico (vedasi stralcio PRG e NTA allegate), inoltre è soggetta al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ( Codice dei beni culturali e del paesaggio).

**Prezzo base d'asta: € 31.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Mini appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cappadocia (AQ) - Via delle Alci - Località Camporotondo - , scala B, interno 17, piano S1- 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1565, Sub. 6, Categoria A2, Graffato f.23 p.lla 1565 sub.21  Locale garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1565, Sub. 29, Categoria C6	<b>Superficie</b>	67,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione, come visibile dalla documentazione fotografica allegata, inoltre all'interno dell'appartamento risultano essere in corso alcuni lavori riguardanti nuove predisposizione degli impianti elettrici e idrici;		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobile staggiti, sono situati nel territorio comunale di Cappadocia in località Camporotondo, l'area è completamente urbanizzata e l'appartamento è disposto al piano primo e secondo, mentre il locale garage è ubicato al piano seminterrato di un complesso residenziale edificato fine anni settanta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

