

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cerasa Fabrizio Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2016 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	10
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	18
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	21
Precisazioni.....	22
Patti .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23



Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2016 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 868.708,87</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.148,50</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700.....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 14/01/2017, il sottoscritto Geom. Cerasa Fabrizio Domenico, con studio in Via San Giuseppe, 13 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email [fabrizio\\_cerasa@libero.it](mailto:fabrizio_cerasa@libero.it), PEC [fabriziodomenico.cerasa@geopec.it](mailto:fabriziodomenico.cerasa@geopec.it), Tel. 0863 867 420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700 (Coord. Geografiche: 42,0743;13,0535)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700 (Coord. Geografiche: 42,0735;13,0526)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700

## DESCRIZIONE

---

Villino singolo, realizzato con caratteristiche di pregio sia dal punto di vista dei materiali ad alta tecnologia, sia dal punto di vista di dotazione di impianti tecnologici avanzati. Al suo interno è stata organizzata un'abitazione con finiture di qualità elevata, dotata di tutti gli accessori che ne determinano il confort prestigioso come la presenza all'interno della struttura di un ampio garage, la presenza di una capiente taverna comprendente anche una camera e i relativi servizi igienici, la presenza di più portici esterni di superficie consistente, attrezzati per il soggiorno all'aperto. L'edificio è inserito in un giardino ben curato, completamente contornato da recinzione in muratura con sovrapposta inferriata a cui è adiacente una siepe alta e nel quale sono presenti percorsi carrabili e percorsi pedonali.

Il lotto recintato è porzione di un più ampio terreno asservito urbanisticamente all'immobile e ricadente in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, che viene stralciato quale "Lotto 2".

Detto bene costeggia la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria ed è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata.

L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale.

Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente alla presenza della proprietaria eseguita, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coadiuvata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* qualificatosi Tecnico di parte, e con il di lei consenso, il giorno 12/05/2017 alle ore 10:00, momento di inizio delle operazioni peritali.

## 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)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il sito recintato contenente l'immobile oggetto di stima quale bene n° 1 confina a Nord-Ovest con la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria, a Sud-Ovest con la particella 146 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud-Est con la particella 151 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Nord-Est con la particella 67 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino - Zona Giorno	110,62 mq	132,90 mq	1,00	132,90 mq	3,10 m	terra
Portico	45,31 mq	45,31 mq	0,40	18,12 mq	3,10 m	terra
Villino - Zona Notte	87,98 mq	109,33 mq	1,00	109,33 mq	2,80 m	primo
Terrazza	12,93 mq	12,93 mq	0,40	5,17 mq	2,80 m	primo
Autorimessa	40,08 mq	45,35 mq	0,70	31,74 mq	2,50 m	seminterrato
Taverna	77,30 mq	90,12 mq	0,85	76,60 mq	2,50 m	seminterrato
Cantina	54,29 mq	66,47 mq	0,60	39,88 mq	2,50 m	seminterrato
Giardino	3030,00 mq	3240,00 mq	0,04	129,60 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>543,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>543,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1978 al 12/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 142



		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2470mq Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,10
Dal 09/05/1978 al 26/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 147 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1205mq Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 2,49
Dal 12/03/1991 al 26/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 142 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2325mq Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,80
Dal 26/12/1992 al 18/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 142 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2325mq Reddito dominicale € 6,00 Reddito agrario € 4,80
Dal 26/12/1992 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 147 Qualità Seminativo Cl.2 Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 2,49
Dal 18/09/1995 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 142 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2470mq Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,10
Dal 13/10/2000 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 147 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1205mq Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 2,49
Dal 13/10/2000 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 142 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2470mq Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,10
Dal 16/11/2000 al 09/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 147 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1205mq Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 2,49
Dal 16/11/2000 al 11/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 142





		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2470mq Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 5,10
Dal 09/05/2006 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 760 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1205mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/06/2010 al 03/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 803 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 833mq Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 1,72
Dal 03/10/2018 al 17/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 760 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2038mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/10/2018 al 17/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 760, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 40mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 88,83 Piano S1
Dal 08/10/2018 al 17/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 760, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 14vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 976,10 Piano S1,T,1

In data 03/10/2018 la particella 803 viene unita alla particella 760.

Il periodo temporale che intercorre dal 09/05/2006, data di inserimento in atti del catasto terreni del Tipo Mappale prot. AQ0071188 propedeutico all'accatastamento del bene oggetto di esecuzione con cui la particella 147, Seminativo di classe 2<sup>^</sup>, è stata trasformata nella particella 760, Ente Urbano con al suo interno la sagoma dell'edificio, al 08/10/2018, data di inserimento in atti della denuncia di censimento al Catasto Fabbricati con Docfa prot. AQ0122481, è una vacazio di intestazione che non comporta alcuna conseguenza e non pregiudica in alcun modo la continuità della proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	4	760	1		A7	1	14vani	45 mq	976,1 €	S1,T,1	
	4	760	2		C6	6	40mq	45 mq	88,83 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	760				ENTE URBANO		2038mq mq	0 €	0 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene allo stato attuale non corrisponde a quanto censito al Catasto Fabbricati in quanto l'accatastamento, redatto e consegnato dal sottoscritto Perito presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/10/2018 con prot. AQ0122481, riguarda esclusivamente la porzione di terreno recintato a servizio dell'immobile ricadente sulla particella 760 (contenente anche la ex particella 803) di proprietà dell'esecutata e oggetto del Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di L'Aquila il 11/12/2016 e trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 22/12/2016 Reg. Gen. 20704 Reg. Part. 16419, mentre allo stato dei luoghi il terreno recintato comprende anche una porzione della particella 860 e una della particella 67.

In particolare nessuna delle due porzioni sopra descritte delle particelle limitrofe comprese nel terreno recintato sono oggetto del citato Verbale di pignoramento e perciò sono da escludere dalla procedura.

In più, in conseguenza della Sentenza 129/2018 emessa dal Tribunale di Avezzano, comunicata tramite P.E.C. al sottoscritto Perito dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/11/2018, che dispone la rimozione di una porzione di muro di confine del bene oggetto di esecuzione realizzata sulla particella 67 confinante e non sul confine con essa, l'Ill.mo G.E., ha integrato l'incarico con il fine "di stabilire quali siano i costi di rimozione del muretto in questione indicando le eventuali opere da eseguire per dare esecuzione alla sentenza" e di indicare "altresì i costi necessari per l'individuazione di un percorso alternativo per l'accesso al garage".

In ossequio all'incarico aggiuntivo è stato redatto l'elaborato "Relazione Peritale" in data 27/04/2019, consegnato il 28/04/2019 tramite il fascicolo telematico, in cui è stato stimato il costo relativo ai quesiti di cui sopra pari a 63335,57€ (sessantatremilatrecentotrentacinque/57) oltre I.V.A. da sottrarre al valore di stima del bene oggetto di esecuzione.

Con l'operazione prevista e stimata di ripristino dei confini si perderà anche una porzione di giardino pari a circa 1200mq il cui valore sarà decurtato dalla stima del bene.

### PRECISAZIONI

Si precisa che la ex particella 803 derivata dalla ex particella 142 con Frazionamento prot. AQ0168994 del 11/06/2010, successivamente unita alla particella 760 con Tipo Mappale prot. AQ0120241 del 03/10/2018 è



stata oggetto di Quietanza e conferma secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 17/01/2007 Reg. Gen. 1213 e Reg. Part. 163 e di Restrizione di beni secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 11/11/2010 Reg. Gen. 19536 e Reg. Part. 2912.

## PATTI

---

Come già descritto l'accesso al bene avviene tramite una servitù di passaggio, complanare e adiacente alla Strada Statale n° 5 - Tiburtina Valeria, che principia da via delle Rose e insiste sui terreni costituenti il Lotto 2. Questa stessa servitù è oggetto di patto stipulato in sede di rogito dell'Atto notarile di vendita delle particelle 800 e 802 (comunque ricomprese nel Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di L'Aquila il 11/12/2016 e trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 22/12/2016 Reg. Gen. 20704 Reg. Part. 16419) alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detto Atto a rogito notaio Mattia Valente del 06/10/2010 Rep. 24914 trascritto in Conservatoria di L'Aquila il 05/11/2010 Reg. Gen. 19115 Reg. Part. 14113 contiene il seguente Patto: "La Società acquirente, in conseguenza della chiusura della strada che attualmente dal versante Oricola conduce all'abitazione della parte venditrice, si obbliga a presentare alla Provincia istanza per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione, a proprie cura e spese, di un nuovo passo carrabile per consentire alla parte venditrice l'accesso dalla propria abitazione sulla Strada Statale Tiburtina Valeria".

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è di recente costruzione e presenta uno stato manutentivo ottimale.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Essendo un villino isolato presenta tutte e quattro le esposizioni geografiche;

Altezza interna utile: Il piano seminterrato ha altezza interna pari a circa 2,50ml; il piano terra ha locali con altezza interna pari a circa 2,70ml, altri locali con altezza interna pari a circa 3,10ml e il soggiorno con doppia altezza variabile; il piano primo, essendo sottotetto ha altezza variabile tra un minimo pari a circa 2,40ml e un massimo pari a circa 3,20ml;

Fondazioni: Travi rovesce in calcestruzzo armato realizzate su platea anch'essa in calcestruzzo e sormontate da un solaio piano in latero-cemento che forma un vespaio vuoto, aerato e ispezionabile tramite pozzetti realizzati all'uopo, e dotato di pompa idraulica per lo svuotamento dell'eventuale ristagno idrico. Intorno alle fondazioni è presente un cavedio impermeabilizzato, ispezionabile, per la protezione della porzione seminterrata del



fabbricato dall'acqua piovana e di falda dotato di pompa ad immersione, ad avvio automatico, per l'eventuale svuotamento;

Strutture verticali: Pilastrini e travi in calcestruzzo armato intelaiati;

Solai: Tralicci prefabbricati con interposti laterizi completati con calcestruzzo gettato in opera a riempimento dei travetti e a realizzazione di soletta collaborante armata con ferri ripartitori;

Copertura: Falde inclinate tecnologicamente identiche ai solai orizzontali di interpiano e isolate termicamente;

Manto di copertura: Ogni falda presenta un manto di tegole in laterizio contornate da gronde in rame per la raccolta delle acque piovane che vengono convogliate a terra mediante discendenti anch'essi in rame;

Pareti esterne ed interne: Laterizio alleggerito di adeguato spessore sia per le tamponature esterne che per i divisori interni dei locali. Tutte le pareti, esterne ed interne sono rifinite superficialmente con intonaco civile liscio e pitturato. Le pareti esterne hanno i giunti termici risolti mediante pannelli coibentanti;

Pavimentazione interna: Ad esclusione del locale Grottino che ha pavimento in cotto, il piano seminterrato e il piano terra e tutti i servizi igienici hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, mentre il primo piano, dove è organizzata la zona notte, ha il pavimento in parquet;

Infissi esterni ed interni: Finestre a bassa trasmittanza dotate di vetrocamera e oscurate con tapparelle motorizzate in acciaio per impedire l'accesso indesiderato. Ampie porte sezionali ai due accessi del garage. Tutte le porte di accesso all'abitazione sono blindate;

Scale: Pietra naturale levigata e lavorata agli spigoli;

Impianto elettrico, idrico, termico e fognario: Tutti gli impianti sono sottotraccia, tecnologicamente avanzati ed efficienti. L'impianto idrico sanitario comprende un Solare termico con accumulo collegato alla caldaia. L'abitazione è dotata anche di impianto d'allarme antintrusione;

Terreno esclusivo: Area di pertinenza, recintata da muro di cinta sovrastato da inferriata e affiancato da siepe alta, sistemata a giardino con percorso di accesso pedonale e carrabile in piastrelle di cemento prefinito e colorato. Il giardino ha l'impianto d'irrigazione fornito di irrigatori a scomparsa e alimentato da pozzo dotato di pompa ad immersione;

Garage: Locale ricavato nel piano seminterrato dell'edificio con caratteristiche costruttive proporzionate a quelle dell'abitazione, dotato di due accessi e raggiungibile attraverso un percorso carrabile realizzato nell'area di pertinenza esclusiva del bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari conviventi.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1992 al 13/10/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	12/04/1994	5955	4821
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Avezzano	26/06/1993	68	589		
Dal 13/10/2000 al 16/11/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Faraone Antonello	13/10/2000	10991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	10/11/2000	16338	12419
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2000 al 17/08/2019	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Faraone Antonello	16/11/2000	11081	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	14/12/2000	18215	13856
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a L'Aquila il 04/04/2003  
Reg. gen. 6026 - Reg. part. 851  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 4,86 %  
Rogante: Notaio Faraone Antonello  
Data: 01/04/2003  
N° repertorio: 14241  
Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, istituto di credito a favore del quale è stata iscritta la formalità, in seguito ad atti societari regolarmente depositati nel fascicolo elettronico di procedura, è confluita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettivo istituto creditore precedente.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 22/12/2016  
Reg. gen. 20704 - Reg. part. 16419  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'Ipoteca volontaria a carico dell'acquirente consiste nell'importo pari a €. 35,00 come di seguito determinato:  
Imposta ipotecaria = €. 0,00 (art. 15 D.P.R. n° 601 del 29/09/1973)  
Imposta di bollo = €. 0,00 (art. 15 D.P.R. n° 601 del 29/09/1973)



Tassa ipotecaria = €. 35,00

---

Totale = €. 35,00.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione del Verbale di pignoramento immobiliare a carico della procedura consiste nell'importo pari a €. 294,00 come di seguito determinato:

Imposta ipotecaria = €. 200,00

Imposta di bollo = €. 59,00

Tassa ipotecaria = €. 35,00

---

Totale = €. 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona "G1 - Verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata.

In questa zona sono previsti i seguenti indici urbanistici:

Lotto minimo = 5000mq;

It (Indice territoriale) = 0,1mc/mc;

H (Altezza massima) = 6,50ml;

Distanza minima dalle strade e dai confini = 10,00ml.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n° 03/2002 relativa alla Pratica n° 10/2001 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Oricola in data 04/02/2002, ma in parziale difformità dalla stessa.

Non risultano presentate Richieste di Autorizzazioni in variante, né comunicazione di fine lavori e ne, tantomeno, domande di abitabilità/agibilità.

### ***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.



Si elencano di seguito le difformità riscontrate che, comunque, non riguardano la struttura portante:

#### A piano terra

- 1 - è stato ampliato l'ingresso sotto il portico antistante;
- 2 - è stato ampliato il soggiorno a discapito del portico adiacente;
- 3 - la distribuzione dei locali è differente dal progetto autorizzato.

#### A piano primo

- 1 - è stato ampliato il disimpegno all'arrivo della scala;
- 2 - la distribuzione dei locali è differente dal progetto autorizzato.

#### A piano seminterrato

- 1 - è stato ampliato notevolmente l'ingombro dei locali seminterrati;
- 2 - la distribuzione dei locali è differente dal progetto autorizzato;
- 3 - la destinazione d'uso di alcuni locali è stata modificata da cantina a residenziale, ma non risulta compatibile con le norme igienico sanitarie e fanno diventare computabile tali volumi in eccedenza all'edificabile;
- 4 - l'altezza interna è superiore a 2,40m rendendo computabili tutti i locali, qualsiasi destinazione d'uso abbiano, che determinano eccedenza rispetto all'edificabile.

Nelle condizioni in cui si trova il bene non potrà essere trasferito se non mortis causa.

Tuttavia,

- poichè le ragioni del credito hanno data anteriore all'entrata in vigore della Legge n° 326 del 24/11/2003 derivando dal Contratto di mutuo del giorno 01/04/2003, a rogito Notaio Antonello Faraone, Rep. 14241, Vol. 6507, sottoscritto dall'esecutata;

- rientrando l'immobile nella condizione di ultimazione normata dall'art. 32, comma 25, della medesima Legge n° 326 del 24/11/2003, caratteristica quest'ultima desumibile proprio dal citato contratto di mutuo dove il bene, ai fini dell'identificazione per l'imposizione dell'ipoteca, viene descritto quale 'fabbricato da cielo a terra in corso di costruzione articolato sui piani seminterrato, terra e primo, attualmente costituito dalla sola struttura (portante in c.a., n.d.r.) con le tamponature, privo di impianti e di rifiniture';

- rientrando il fabbricato e gli abusi nei limiti dimensionali imposti dalla stessa norma citata art. 32, comma 25 Legge n° 326 del 24/11/2003;

la legittimazione urbanistica del bene può avvenire mediante riapertura dei termini, per 120 giorni a far data dalla notifica del decreto di aggiudicazione, al fine di consentire la presentazione da parte dell'aggiudicatario della domanda di sanatoria in deroga prevista dal cosiddetto 'terzo condono edilizio' disciplinato dall'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 e s.m.i.

I costi relativi a tale procedura sono stimabili come segue:

- l'Oblazione è stimabile pari a €. 15000,00 circa;

- Gli Oneri concessori comprensivi degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione sono stimabili pari a €. 5000,00 circa;

- le Competenze professionali per il progetto e per la pratica di condono edilizio sono stimabili pari a €. 6500,00 circa comprensivi degli oneri riflessi.





La somma totale delle spese stimate come sopra per la legittimazione urbanistica del bene in esecuzione risulta pari a €. 26500,00 che sarà decurtata dal valore di stima.

Il sottoscritto non è in condizione di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non sono reperibili il libretto della caldaia e l'attestazione dell'ultimo controllo dei fumi.

Si stima il costo della prestazione per la redazione dell'A.P.E. in circa €. 400,00 che sarà decurtato dal valore di stima del bene.

Si stimano i costi per la produzione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico in circa €. 200,00 ciascuno, per un costo totale pari a circa €. 600,00 che sarà decurtato dal valore di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale e perciò non presenta gravami, vincoli, oneri o costi derivati da obblighi condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700

## DESCRIZIONE

---

Terreno con potenzialità di produzione agricola indipendente costituito dallo stralcio del bene originario escluso dall'edificato recintato di cui al Lotto 1.

Si tratta di un terreno giacente in piano, di forma rettangolare allungata, posizionato in adiacenza alla strada di importanza statale e perpendicolare ad essa.

Il bene ricade in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, ma non ha potenzialità edificatorie proprie in quanto sfruttate per la realizzazione del bene n°1 del Lotto 1 che restano ad esso vincolate.

Per il motivo appena esposto, essendo stata sfruttata la propria capacità edificatoria, detto bene n° 2 costituente il Lotto 2 viene equiparato ad un terreno agricolo con caratteristiche orografiche e di giacitura simili.

Parimenti al bene n° 1 del Lotto 1 di cui è stralcio, è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata.

L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale.

Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio che grava anche su di esso, complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente alla presenza della proprietaria eseguita, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coadiuvata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di tecnico di parte, e con il di lei consenso, il giorno 12/05/2017 alle ore 10:00, momento di inizio delle operazioni peritali.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Mancava la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica che il redattore ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Oricola, previa autorizzazione del G.E. e che viene allegato alla presente Perizia di stima.

## TITOLARITÀ

---



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

Il terreno costituente il Lotto 2 confina a Nord-Ovest con la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria, a Sud-Ovest con la particella 759 su cui si trova un fabbricato con 3 abitazioni in villino con altrettanti garage accessori abbinati intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud-Est con la particella 144 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Nord-Est con la particella 800 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	68,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1978 al 12/03/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2740mq Reddito dominicale € 7,08 Reddito agrario € 5,66
Dal 12/03/1991 al 26/12/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo



		Cl.2 Superficie (ha are ca) 2555mq Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 5,28
Dal 26/12/1992 al 18/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2555mq Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 5,28
Dal 18/09/1995 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2740mq Reddito dominicale € 7,08 Reddito agrario € 5,66
Dal 13/10/2000 al 16/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2740mq Reddito dominicale € 7,08 Reddito agrario € 5,66
Dal 16/11/2000 al 11/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2740mq Reddito dominicale € 7,08 Reddito agrario € 5,66
Dal 11/06/2010 al 17/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 801 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 68mq Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,14

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	801				Seminativo	2	68mq mq	0,18 €	0,14 €	

### Corrispondenza catastale



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

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che la particella 801 derivata dalla ex particella 141 con Frazionamento prot. AQ0168994 del 11/06/2010 è stata oggetto di Quietanza e conferma secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 17/01/2007 Reg. Gen. 1213 e Reg. Part. 163 e di Restrizione di beni secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 11/11/2010 Reg. Gen. 19536 e Reg. Part. 2912.

## PATTI

---

Come già descritto l'accesso al bene avviene tramite una servitù di passaggio, complanare e adiacente alla Strada Statale n° 5 - Tiburtina Valeria, che principia da via delle Rose e insiste su detto terreno costituente il Lotto 2.

Questa stessa servitù è oggetto di patto stipulato in sede di rogito dell'Atto notarile di vendita delle particelle 800 e 802 (comunque ricomprese nel Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di L'Aquila il 11/12/2016 e trascritto alla Conservatoria di L'Aquila in data 22/12/2016 Reg. Gen. 20704 Reg. Part. 16419) alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detto Atto a rogito notaio Mattia Valente del 06/10/2010 Rep. 24914 trascritto in Conservatoria di L'Aquila il 05/11/2010 Reg. Gen. 19115 Reg. Part. 14113 contiene il seguente Patto: "La Società acquirente, in conseguenza della chiusura della strada che attualmente dal versante Oricola conduce all'abitazione della parte venditrice, si obbliga a presentare alla Provincia istanza per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione, a proprie cura e spese, di un nuovo passo carrabile per consentire alla parte venditrice l'accesso dalla propria abitazione sulla Strada Statale Tiburtina Valeria".

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene risulta attualmente incolto, ma ordinato e mantenuto. Non si ravvedono segni di incuria e di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esiste una servitù di passaggio complanare, parallela e adiacente alla Strada Statale n° 5 - Tiburtina Valeria che occupa il fronte del bene per un'ampiezza di circa 3,00ml e una relativa superficie pari a circa 9,00mq.

La servitù appena descritta è oggetto di Patto descritto dettagliatamente nel quadro apposito e in virtù di questo può essere considerabile temporanea.

Comunque incide sul valore di stima del bene con un deprezzamento che sarà decurtato quantificabile nel 25% del prezzo unitario da moltiplicare per la superficie su cui è gravante.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è un terreno pianeggiante, di forma rettangolare allungata, sito a circa 600m sul livello del mare, incolto.

Ricade in zona "G1 - Verde privato - Verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata.

Non è stata riscontrata presenza di richieste di autorizzazioni per la realizzazione di lottizzazioni o immobili.

In considerazione del fatto che l'edificabilità prevista dal P.R.G. è stata sfruttata dal bene immobile costituente il Lotto 1 e ad esso risulta permanere asservita, si equipara l'appezzamento in oggetto ad un terreno agricolo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il bene risulta incolto e pertanto non ci sono motivi per non considerarlo libero, in detenzione alla proprietà.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1992 al 13/10/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/12/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	12/04/1994	5955	4821
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Avezzano	26/06/1993	68	589		
Dal 13/10/2000 al 16/11/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Faraone Antonello	13/10/2000	10991	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di	10/11/2000	16338	12419		



		L'Aquila			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2000 al 17/08/2019	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio faraone Antonello	16/11/2000	11081	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di L'Aquila	14/12/2000	18215	13856
<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
 Iscritto a L'Aquila il 04/04/2003  
 Reg. gen. 6026 - Reg. part. 851  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 100.000,00  
 Spese: € 50.000,00  
 Percentuale interessi: 4,86 %





Rogante: Notaio Faraone Antonello

Data: 01/04/2003

N° repertorio: 14241

Note: Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, istituto di credito a favore del quale è stata iscritta la formalità, in seguito ad atti societari regolarmente depositati nel fascicolo elettronico di procedura, è confluita in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettivo istituto creditore precedente.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 22/12/2016

Reg. gen. 20704 - Reg. part. 16419

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione dell'Ipoteca volontaria a carico dell'acquirente consiste nell'importo pari a €. 35,00 come di seguito determinato:

Imposta ipotecaria = €. 0,00 (art. 15 D.P.R. n° 601 del 29/09/1973)

Imposta di bollo = €. 0,00 (art. 15 D.P.R. n° 601 del 29/09/1973)

Tassa ipotecaria = €. 35,00

---

Totale = €. 35,00.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione del Verbale di pignoramento immobiliare a carico della procedura consiste nell'importo pari a €. 294,00 come di seguito determinato:

Imposta ipotecaria = €. 200,00

Imposta di bollo = €. 59,00

Tassa ipotecaria = €. 35,00

---

Totale = €. 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il bene ricade in zona "G1 - Verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata.

In questa zona sono previsti i seguenti indici urbanistici:

Lotto minimo = 5000mq;

It (Indice territoriale) = 0,1mc/mc;

H (Altezza massima) = 6,50ml;



Distanza minima dalle strade e dai confini = 10,00ml.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale e perciò non presenta gravami, vincoli, oneri o costi derivati da obblighi condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene immobile originario era costituito da un terreno composto dalle 3 particelle del catasto terreni identificate con i numeri 141, 142 e 147 del foglio 4. L'intero lotto, ricadente in zona "G1 - verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata del comune di Oricola, è stato sfruttato urbanisticamente per la realizzazione del "Lotto 1" (villetta con garage in lotto recintato), ma una grossa porzione resta esterna al recintato con caratteristiche di produttività agricola indipendenti dall'edificato. La maggior parte di detto terreno, identificata dalle particelle 800 e 802, non è più di proprietà dell'esecutata e pertanto non viene considerata nella presente perizia, mentre il residuo, ancorchè di ridotte dimensioni, per i suddetti motivi, viene trattato separatamente come "Lotto 2".

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700  
Villino singolo, realizzato con caratteristiche di pregio sia dal punto di vista dei materiali ad alta tecnologia, sia dal punto di vista di dotazione di impianti tecnologici avanzati. Al suo interno è stata organizzata un'abitazione con finiture di qualità elevata, dotata di tutti gli accessori che ne determinano il confort prestigioso come la presenza all'interno della struttura di un ampio garage, la presenza di una capiente taverna comprendente anche una camera e i relativi servizi igienici, la presenza di più portici esterni di superficie consistente, attrezzati per il soggiorno all'aperto. L'edificio è inserito in un giardino ben curato, completamente contornato da recinzione in muratura con sovrapposta inferriata a cui è adiacente una siepe alta e nel quale sono presenti percorsi carrabili e percorsi pedonali. Il lotto recintato è porzione di un più ampio terreno asservito urbanisticamente all'immobile e ricadente in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, che viene stralciato quale "Lotto 2". Detto bene costeggia la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria ed è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 760, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 760, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 760, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.059.513,00

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione è quello diretto, comparativo basato sulla comparazione dell'unità di misura. L'unità di misura scelta è il metroquadrato lordo in quanto facilmente raffrontabile con immobili simili per tipologia e facilmente ragguagliabile per gli altri componenti dell'immobile, siano essi porzioni di fabbricato o terreni. In base alla conoscenza diretta del mercato, tramite un raffronto costante della stessa con i dati disponibili di alcune agenzie immobiliari locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile determinare il valore unitario a metroquadrato lordo (€/mq) della porzione Residenziale che risulta la destinazione principale rispetto alle altre sussidiarie ad essa. Di queste ultime si determina il valore moltiplicando il medesimo valore unitario alla superficie ragguagliata mediante congrui coefficienti. Tale valore unitario è stato determinato confrontando il valore di beni simili tenendo conto delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Il valore unitario dei locali Residenziali, determinato con i criteri sopra esposti, risulta pari a 1300,00€/mq, che è anche il valore unitario massimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per fabbricati simili in quella zona nel Comune di Carsoli. Si prende a riferimento questo valore in considerazione del fatto che il bene è prossimo al confine con il Comune di Carsoli e pertanto risente maggiormente dell'influenza di questo mercato che di quello del Comune di appartenenza. Si ritiene congruo aumentare del 50% detto valore stimandolo rappresentativo pari a 1950,00€/mq in virtù della qualità realizzativa dell'edificio, dell'impiantistica e della sistemazione esterna, caratteristiche queste che certamente lo differenziano dall'ordinarietà di riferimento.

Al valore di stima bisogna decurtare:

1 - Costi per la legittimazione urbanistica degli abusi edilizi mediante la domanda di condono edilizio regolamentata dalla Legge n° 326 del 04/11/2003 pari a €. 26500,00 (ventiseimilacinquecento/00);

2 - Costi per lo spostamento della recinzione e il conseguente ripristino delle viabilità pedonali e carrabili e dello spostamento degli allacci degli impianti tecnologici al bene come stimati in Relazione Peritale pari a €.63335,57 a cui va aggiunta l'I.V.A. al 10% per un totale pari a circa €. 69669,13 (sessantanovesecentosessantanove/13);

3 - La diminuzione del valore del giardino per la perdita di circa 1200mq di superficie. Tale valore si ricava dalla formula = 1200mq x 1950,00€/mq x 4% = €. 93600,00 (novantatresesicento/00);

4 - Costo di redazione A.P.E. come precedentemente stimato pari a circa €. 400,00 (quattrocento/00);

5 - Costo per l'ottenimento delle Attestazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico come precedentemente stimato pari a circa €. 600,00 (seicento/00);

6 - Costo per la cancellazione dell'Ipoteca volontaria a carico dell'acquirente per l'importo come precedentemente determinato pari a €. 35,00 (trentacinque/00).

Il prezzo che sarà da mettere a base d'asta per la vendita del bene è determinato dal valore di stima decurtato delle spese sopra elencate. Tale prezzo si determina secondo la formula = €.1059513,00 - (€.26500,00 + €.69669,13 + €. 93600,00 + €.400,00 + €.600,00 + €.35,00) = €.868708,87 (ottocentosessantottomilasettecentootto/87).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700	543,34 mq	1.950,00 €/mq	€ 1.059.513,00	100,00%	€ 1.059.513,00
Valore di stima:					€ 1.059.513,00



Valore di stima: € 1.059.513,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	26500,00	€
Altro - Costi per lo spostamento della recinzione, degli allacci tecnologici e per il ripristino delle viabilità interne	69669,13	€
Altro - Riduzione del valore per riduzione superficie del giardino	93600,00	€
Altro - Costo per la redazione A.P.E.	400,00	€
Altro - Costo per l'ottenimento delle Attestazioni di conformità degli impianti tecnologici	600,00	€
Altro - Cancellazione dell'Ipoteca volontaria a carico dell'acquirente	35,00	€

**Valore finale di stima: € 868.708,87**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700

Terreno con potenzialità di produzione agricola indipendente costituito dallo stralcio del bene originario escluso dall'edificato recintato di cui al Lotto 1. Si tratta di un terreno giacente in piano, di forma rettangolare allungata, posizionato in adiacenza alla strada di importanza statale e perpendicolare ad essa. Il bene ricade in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, ma non ha potenzialità edificatorie proprie in quanto sfruttate per la realizzazione del bene n°1 del Lotto 1 che restano ad esso vincolate. Per il motivo appena esposto, essendo stata sfruttata la propria capacità edificatoria, detto bene n° 2 costituente il Lotto 2 viene equiparato ad un terreno agricolo con caratteristiche orografiche e di giacitura simili. Parimenti al bene n° 1 del Lotto 1 di cui è stralcio, è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio che grava anche su di esso, complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 801, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.224,00

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione è quello diretto, comparativo basato sulla comparazione dell'unità di misura. L'unità di misura scelta è il metroquadrato in quanto facilmente raffrontabile con immobili simili per tipologia. In base alla conoscenza diretta del mercato, tramite un raffronto costante della stessa con i dati disponibili di alcune agenzie immobiliari locali è stato possibile determinare il valore unitario a metroquadrato (€/mq). Tale valore unitario è stato determinato confrontando il valore di beni simili tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Il valore unitario dei terreni agricoli, determinato con i criteri sopra esposti, risulta pari a 18,00€/mq. Si ritiene congruo tale valore in considerazione del fatto che il bene è prossimo al confine con il Comune di Carsoli e pertanto risente moltissimo dell'influenza di questo mercato e in considerazione del fatto che



l'ubicazione particolare differenzia questo bene da un ordinario terreno agricolo per le potenzialità di trasformazione edificatoria di cui potrebbe essere oggetto.

Al valore di stima va decurtato il deprezzamento della superficie su cui grava la servitù di passaggio come in precedenza descritta.

Il deprezzamento si può quantificare secondo la formula = 18,00€/mq x 9,00mq x 25% = €. 40,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700	68,00 mq	18,00 €/mq	€ 1.224,00	100,00%	€ 1.224,00
				Valore di stima:	€ 1.224,00

Valore di stima: € 1.224,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Servitù di passaggio sulla particella 801	40,50	€
Altro - Cancellazione dell'Ipoteca volontaria a carico dell'acquirente	35,00	€

**Valore finale di stima: € 1.148,50**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che le particelle 800 e 802 rispettivamente derivate dalle ex particella 141 e 142 con Frazionamento prot. AQ0168994 del 11/06/2010 sono state oggetto di Quietanza e conferma secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 17/01/2007 Reg. Gen. 1213 e Reg. Part. 163; sono state oggetto di Restrizione di beni secondo l'Annotazione in Conservatoria di L'Aquila del 11/11/2010 Reg. Gen. 19536 e Reg. Part. 2912; successivamente sono state oggetto di atto di vendita a rogito Notaio Mattia Valente del 06/10/2010 Rep. 24914 trascritto in Conservatoria di L'Aquila il 05/11/2010 Reg. Gen. 19115 e Reg. Part. 14113 con cui l'esecutata, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha trasferito la proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; e in seguito sono state comprese nel Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di L'Aquila il 11/12/2016 con il n° 2202 trascritto in Conservatoria di L'Aquila il 22/12/2016 Reg. Gen. 20704 e Reg. Part. 16419.

Si evidenzia che le particelle 800 e 802 non sono intestate all'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma sono intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di quanto dettagliatamente descritto sopra.

La ditta intestataria viene indicata quale "comproprietario" per esigenze di compilazione della perizia tramite software predefinito dalla procedura, ma è estranea alla procedura.



Per i suddetti motivi, come ordinato dall'Ill. G.E. con Decreto del 23/09/2021, le particelle 800 e 802 sono escluse dal procedimento e conseguentemente dalla presente perizia.

---

In seguito al ricevimento delle osservazioni alla bozza di perizia ricevute dall'avvocato difensore dell' esecutata, si redige la stesura definitiva della perizia estimativa in ossequio all'incarico conferito. Per completezza di informazione si riporta che le osservazioni sono quattro per i beni del primo lotto e una per i beni del secondo lotto a supporto di tre richieste di modifica. La prima osservazione relativa al primo lotto contesta la fusione della particella 803(per mero errore chiamata 801) con la particella 760 avvenuta in sede di accatastamento dell'immobile in quanto oggetto di restrizione ipotecaria. La seconda osservazione contesta la determinazione della consistenza in quanto non terrebbe conto della superiore qualità realizzativa del bene oggetto di esecuzione rispetto all'ordinarietà dei beni a comparazione. La terza osservazione contesta la descrizione delle caratteristiche costruttive prevalenti che non terrebbe in dovuta considerazione la superiore qualità delle stesse rispetto all'ordinarietà di quella dei beni a comparazione. La quarta osservazione contesta la determinazione del parametro unitario di valore stimato in quanto non terrebbe conto della differenza di prestigio del bene oggetto di esecuzione rispetto all'ordinarietà dei fabbricati a comparazione. L'unica osservazione relativa al secondo Lotto contesta l'esecuzione della perizia di stima in quanto tutti e tre i beni sono stati oggetto di restrizione ipotecaria. Le richieste di modifica conseguenti consistono nell'annullamento della fusione della particella 803 con la particella 760; nell'esclusione di tutti e tre i beni del secondo lotto dalla perizia di stima; nella rideterminazione del valore del primo lotto. Pur riscontrando che la particella 803 e tutti e tre i beni del secondo lotto sono stati oggetto di restrizione ipotecaria, notizia peraltro già segnalata dal sottoscritto esperto estimatore incaricato nella bozza di perizia, non si ritiene di poter accogliere la richiesta in quanto non rientra tra le facoltà del perito scegliere quali beni inseriti nel pignoramento debbano essere oggetto di stima e quali non debbano esserlo. In più si segnala che la perizia di stima non implica alcuna decisione procedurale. Si ritiene di poter accogliere le osservazioni riguardanti la consistenza, riguardanti la qualità delle caratteristiche costruttive prevalenti e relative alla stima del valore unitario quali utili suggerimenti per l'approfondimento dell'analisi dei beni. Si sono apportate alcune modifiche, rispetto alla prima bozza di perizia, ai coefficienti di ragguaglio in modo che tengano conto della qualità superiore del bene pignorato rispetto all'ordinarietà; si è applicato un coefficiente moltiplicativo al valore unitario stimato capace di rappresentare la differenza di qualità e di prestigio del bene oggetto di stima e delle proprie caratteristiche costruttive prevalenti rispetto all'ordinarietà dei fabbricati posti a confronto.

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.

San Benedetto dei Marsi, li 10/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cerasa Fabrizio Domenico

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 01 - certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 28/06/2017)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 02 - concessione edilizia (Aggiornamento al 04/02/2002)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 03 - attestazione di deposito al genio civile (Aggiornamento al 13/12/2001)
- ✓ N° 4 Altri allegati - 05 - mappa catastale (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 07 - 01 - tipo mappale particelle 760 e 803 (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - 07 - 02 - ricevuta di inserimento in atti del tipo mappale particelle 760 e 803 (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 08 - 01 - docfa di accatastamento mappale 760 (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - 08 - 02 - ricevuta di inserimento in atti dell accatastamento mappale 760 (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - foto (Aggiornamento al 17/08/2019)
- ✓ N° 10 Estratti di mappa - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 16/08/2019)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 16/08/2019)





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700  
Villino singolo, realizzato con caratteristiche di pregio sia dal punto di vista dei materiali ad alta tecnologia, sia dal punto di vista di dotazione di impianti tecnologici avanzati. Al suo interno è stata organizzata un'abitazione con finiture di qualità elevata, dotata di tutti gli accessori che ne determinano il confort prestigioso come la presenza all'interno della struttura di un ampio garage, la presenza di una capiente taverna comprendente anche una camera e i relativi servizi igienici, la presenza di più portici esterni di superficie consistente, attrezzati per il soggiorno all'aperto. L'edificio è inserito in un giardino ben curato, completamente contornato da recinzione in muratura con sovrapposta inferriata a cui è adiacente una siepe alta e nel quale sono presenti percorsi carrabili e percorsi pedonali. Il lotto recintato è porzione di un più ampio terreno asservito urbanisticamente all'immobile e ricadente in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, che viene stralciato quale "Lotto 2". Detto bene costeggia la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria ed è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 760, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 760, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 760, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona "G1 - Verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata. In questa zona sono previsti i seguenti indici urbanistici: Lotto minimo = 5000mq; It (Indice territoriale) = 0,1mc/mc; H (Altezza massima) = 6,50ml; Distanza minima dalle strade e dai confini = 10,00ml.

**Prezzo base d'asta: € 868.708,87**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700  
Terreno con potenzialità di produzione agricola indipendente costituito dallo stralcio del bene originario escluso dall'edificato recintato di cui al Lotto 1. Si tratta di un terreno giacente in piano, di forma rettangolare allungata, posizionato in adiacenza alla strada di importanza statale e perpendicolare ad essa. Il bene ricade in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, ma non ha potenzialità edificatorie proprie in quanto sfruttate per la realizzazione del bene n°1 del Lotto 1 che restano ad esso vincolate. Per il motivo appena esposto, essendo stata sfruttata la propria capacità edificatoria, detto bene n° 2 costituente il Lotto 2 viene equiparato ad un terreno agricolo con caratteristiche orografiche e di giacitura simili. Parimenti al bene n° 1 del Lotto 1 di cui è stralcio, è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio che grava anche su di esso, complanare a via Tiburtina



Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 801, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il bene ricade in zona "G1 - Verde privato" del P.R.G. vigente e della Variante Generale al P.R.G. adottata. In questa zona sono previsti i seguenti indici urbanistici: Lotto minimo = 5000mq; It (Indice territoriale) = 0,1mc/mc; H (Altezza massima) = 6,50ml; Distanza minima dalle strade e dai confini = 10,00ml.

**Prezzo base d'asta: € 1.148,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 868.708,87**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 760, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 760, Sub. 1, Categoria A7 - Fig. 4, Part. 760, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	543,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è di recente costruzione e presenta uno stato manutentivo ottimale.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Villino singolo, realizzato con caratteristiche di pregio sia dal punto di vista dei materiali ad alta tecnologia, sia dal punto di vista di dotazione di impianti tecnologici avanzati. Al suo interno è stata organizzata un'abitazione con finiture di qualità elevata, dotata di tutti gli accessori che ne determinano il confort prestigioso come la presenza all'interno della struttura di un ampio garage, la presenza di una capiente taverna comprendente anche una camera e i relativi servizi igienici, la presenza di più portici esterni di superficie consistente, attrezzati per il soggiorno all'aperto. L'edificio è inserito in un giardino ben curato, completamente contornato da recinzione in muratura con sovrapposta inferriata a cui è adiacente una siepe alta e nel quale sono presenti percorsi carrabili e percorsi pedonali. Il lotto recintato è porzione di un più ampio terreno asservito urbanisticamente all'immobile e ricadente in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, che viene stralciato quale "Lotto 2". Detto bene costeggia la Strada Statale n° 5 - via Tiburtina Valeria ed è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetaglio e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata, **** Omissis **** e dai suoi familiari conviventi.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.148,50**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Oricola (AQ) - via Tiburtina Valeria, km 67,700		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 801, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	68,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Il bene risulta attualmente incolto, ma ordinato e mantenuto. Non si ravvedono segni di incuria e di abbandono.
<b>Descrizione:</b>	Terreno con potenzialità di produzione agricola indipendente costituito dallo stralcio del bene originario escluso dall'edificato recintato di cui al Lotto 1. Si tratta di un terreno giacente in piano, di forma rettangolare allungata, posizionato in adiacenza alla strada di importanza statale e perpendicolare ad essa. Il bene ricade in zona "G1 - verde privato" sia nel P.R.G. vigente che nella Variante Generale al P.R.G. adottata, ma non ha potenzialità edificatorie proprie in quanto sfruttate per la realizzazione del bene n°1 del Lotto 1 che restano ad esso vincolate. Per il motivo appena esposto, essendo stata sfruttata la propria capacità edificatoria, detto bene n° 2 costituente il Lotto 2 viene equiparato ad un terreno agricolo con caratteristiche orografiche e di giacitura simili. Parimenti al bene n° 1 del Lotto 1 di cui è stralcio, è inserito in area di espansione, anche se ancora scarsamente edificata. L'area di contesto è compresa tra la lottizzazione residenziale denominata Pezzetagle e l'area con insediamenti artigianali denominata Spineta, in località Piana del Cavaliere, è distante oltre 2km dal centro storico del comune di Oricola, ma si trova a circa 1km dall'ingresso autostradale Carsoli-Oricola nelle cui prossimità è presente una fiorente area commerciale, artigianale e direzionale. Il bene è accessibile da una stradina sterrata, costituente una servitù di passaggio che grava anche su di esso, complanare a via Tiburtina Valeria, che ha inizio dall'incrocio della strada principale con via delle Rose.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ORICOLA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA, KM 67,700**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 22/12/2016

Reg. gen. 20704 - Reg. part. 16419

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ORICOLA (AQ) - VIA TIBURTINA VALERIA, KM 67,700**

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 22/12/2016

Reg. gen. 20704 - Reg. part. 16419

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

