
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	10
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	10
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	11
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	11
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	11
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1	12
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1	12
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	18
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	18
Titolarità	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	18



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	19
Confini	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	19
Consistenza	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	21
Dati Catastali	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	21
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	22
Stato conservativo	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	23
Parti Comuni	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	23
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	24
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	25
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	25
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	26
Formalità pregiudizievoli	27



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	28
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	30
Lotto 3	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	30
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	30
Titolarità	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	31
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	31
Confini	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	31
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	31
Consistenza	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	32
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	33
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	33
Dati Catastali	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	34
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	34
Stato conservativo	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	35



Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	35
Parti Comuni.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	35
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	35
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	36
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	36
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	36
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	38
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	39
Normativa urbanistica	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	39
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	40
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	41
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	41
Lotto 4.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	42
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	42



Titolarità	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	42
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	42
Confini	42
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	42
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	43
Consistenza	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	43
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	44
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	44
Dati Catastali	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	45
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	45
Stato conservativo	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	46
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	46
Parti Comuni.....	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	46
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	47
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	47
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	47
Stato di occupazione	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	47
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	47
Provenienze Ventennali	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	48



Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	49
Formalità pregiudizievoli	50
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	50
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	50
Normativa urbanistica	51
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	51
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	51
Regolarità edilizia	51
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	51
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	52
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	53
Lotto 5.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Regolarità edilizia	57
Lotto 6.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità	58
Confini	58
Consistenza.....	58
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali	60
Precisazioni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	60
Stato di occupazione	60



Provenienze Ventennali	61
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 1	63
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	66
Lotto 5	68
Lotto 6	69
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	73
Lotto 4	73
Lotto 5	74
Lotto 6	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.266,16	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.484,08	76
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 36.854,08	77
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 21.087,30	78
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	79
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 18.517,00	80



INCARICO

All'udienza del 09/01/2023, il sottoscritto Ing. Del Rosso Andrea, con studio in Piazza Castello, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiodelrosso@hotmail.it, PEC andrea.delrosso@ingpec.eu, Tel. 338 17 25 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 22, PIANO PS1

Trattasi di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 22. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Ovest, dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, bagno e tre vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEScina (AQ) - VIA BERNINI, PIANO PS1

Trattasi di un terreno edificabile sito nella periferia Sud-Est del paese di Pescina, a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo" con andamento morfologico pianeggiante. Esso, derivato dall'attuale strumento Urbanistico "Variante per il Recupero Urbanistico degli Insediamenti Abusivi", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.75 del 30/07/2020, ci perviene direttamente edificabile e, per le urbanizzazioni presenti e la sua brillante collocazione, posto ad angolo tra due Strade, Via Bernini e Via Guercino, non appaiono elementi e/o condizioni che ne limitano l'edificabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEScina (AQ) - VIA DEL CIMITERO, PIANO PS1

Terreno in zona scarsamente edificata in prossimità del cimitero del Comune di Pescina a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo", ad eccezione della p.lla identificata con il mappale 6 che ne costituisce una sorta di "viabilità", con andamento morfologico pianeggiante. Esso è privo di urbanizzazioni, ingombro da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata. E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, oggi, esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

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 comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio.

CONFINI

L'immobile confina a Sud con il sub1, bene comune non censibile ai sub3-4-5-6, cortE, a Nord con la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.10, p.llan.586 sub3, di proprietà della sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-K	39,44 mq	44,44 mq	1,00	44,44 mq	3,00 m	PS1
Disimpegno	6,20 mq	6,94 mq	1,00	6,94 mq	3,00 m	PS1
Bagno	7,92 mq	9,18 mq	1,00	9,18 mq	3,00 m	PS1
Camera	18,08 mq	19,06 mq	1,00	19,06 mq	3,00 m	PS1
Camera	14,96 mq	17,97 mq	1,00	17,97 mq	3,00 m	PS1
Camera	11,96 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	3,00 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				111,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1000, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani



		Rendita € 326,66 Piano S1
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 326,66 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 111 m ² Totale: escluse aree scoperte: 111 m ² Rendita € 326,66 Piano S1

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1373	3		A2	2	5,5 vani	Totale: 111 m ² Totale: escluse aree scoperte: 111 m ²	326,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO



Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione versa in pessimo stato conservativo e necessità di opere di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è raggiungibile tramite corte comune con altre ditte (Sub1). Inoltre l'appartamento, ubicato al PS1, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno alla fine degli anni 1970 con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa. Dall'epoca, non sono state eseguite significative opere di manutenzione ed è chiaramente visibile come l'abitazione ci perviene con finiture di bassa qualità ed in pessimo stato conservativo: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica, le porte e finestre in legno douglass mentre gli impianti, termico, con caldaia e radiatori in ghisa, idrico ed elettrico sono funzionanti ma non è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008. E' doveroso rilevare che, a seguito di saggi strutturali eseguiti, si sono manifestati principi di degrado strutturale in corrispondenza dei pilastri al PS1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili al debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	01/07/1977	1649	
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04



Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente i Lotti 1-2-3-4 oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 29/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare dettagliatamente per ogni lotto le difformità riscontrate in quanto le stesse influenzeranno i valori di stima.

Lotto 1: Tale bene è completamente difforme dal rispettivo provvedimento autorizzativo per sagoma, destinazione e cubatura.

Nei disegni tecnici della Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980, che ne dà la legittimità, compare un piano un Piano Seminterrato, privo di destinazione e di ogni principio di abitabilità, con altezze e superfici ridotte: c'è un portico che è stato tamponato.

Oggi non è possibile procedere con un'istanza in Sanatoria in quanto l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico. Nella stima finale del bene si terrà conto di questo profilo di abusività.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile seppur civilmente appartenente ad un condominio, questo non è stato mai costituito. Non c'è Rendiconto Consuntivo ad oggi, pertanto, non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

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 comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio. Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 4/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile confina con il sub2, bene comune non censibile ai sub4-5-6, ingresso e scala, a Nord con la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.10, p.lan.586 sub4, di proprietà della sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile confina a Nord con la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.10, p.lan.586, di proprietà della sig. **** Omissis ****, a Sud con l'omologa porzione della stessa ditta esecutata, ad Ovest Via Andrea De Litio, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	-------------------------	---------	-------



				e		
Soggiorno	20,42 mq	23,45 mq	1,00	23,45 mq	2,80 m	PT
Cucina	12,17 mq	14,23 mq	1,00	14,23 mq	2,80 m	PT
Bagno	6,37 mq	19,06 mq	1,00	19,06 mq	2,80 m	PT
Disimpegno	6,93 mq	12,80 mq	1,00	12,80 mq	2,80 m	PT
Camera	17,52 mq	20,27 mq	1,00	20,27 mq	2,80 m	PT
Camera	12,88 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,80 m	PT
Balconi	23,43 mq	23,43 mq	0,25	5,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	19,00 mq	25,90 mq	1,00	25,90 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di una comproprietà, ben identificata, la consistenza equivale alla quota dell'intero cespite e vale a dire pari a 4/10 dell'unitario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1000, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani



		Rendita € 296,96 Piano T
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano T

C'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1001 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44 Rendita € 68,17 Piano T
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 68,17 Piano T

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1373	4		A2	2	5 vani	Totale: 94 m ² Totale: esluse aree scoperte: 111 m mq	296,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1374			C6	9	44mq	Totale: 77 m ² Totale: esluse aree scoperte: 111 m mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 4/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile è raggiungibile tramite l'ingresso e la scala in comune con altre ditte (Sub2). Inoltre l'appartamento, ubicato al PT, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il posto auto, appartiene ad un manufatto di più ampia consistenza pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno alla fine degli anni 1970 con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente



imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa. Dall'epoca, non sono state eseguite significative opere di manutenzione ed è chiaramente visibile come l'abitazione ci perviene con finiture di bassa qualità seppure in un discreto stato conservativo: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica, le porte e finestre in legno douglass mentre gli impianti, termico, con caldaia e radiatori in ghisa, idrico ed elettrico sono funzionanti ma non è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008. E' doveroso rilevare che, a seguito di saggi strutturali eseguiti, si sono manifestati principi di degrado strutturale in corrispondenza dei pilastri al PS1.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi della porzione di un garage realizzato nei primi anni ottanta di cui ne conserva tutte le caratteristiche costruttive ormai datate. Tuttavia ci perviene congruo per l'uso di destinazione e non necessita di particolari opere di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione ad uso abitazione registrato ad Avezzano il 24/01/2022 al n.°000228 serie 3T, codice identificativo TAE22T000228000QH.

Il Contratto di Locazione è stato registrato il 24/01/2022, il Pignoramento è stato trascritto il 29/08/2022, pertanto tale contratto è opponibile alla procedura.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/01/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione ad uso abitazione registrato ad Avezzano il 24/01/2022 al n.°000228 serie 3T, codice identificativo TAE22T000228000QH. Il Contratto di Locazione è stato registrato il 24/01/2022, il Pignoramento è stato trascritto il 29/08/2022, pertanto tale contratto è opponibile alla procedura.

Canone forfettario ricompreso in quello dell'appartamento di cui ne costituisce lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	01/07/1977	1649			
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSÌ (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	01/07/1977	1649	
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'Aquila	02/07/1977	7988	7115		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
 Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
 Importo: € 10,00
 Capitale: € 4,04
 Spese: € 5,96
 Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
 Data: 21/12/2021
 N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
 Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1



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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente i Lotti 1-2-3-4 oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 29/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980. C'è conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto.

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.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente anche le altre porzioni di posti auto in esecuzione ci perviene in forza della Concessione a Sanatoria n.392 del 1987. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare che non c'è un'esatta corrispondenza, ed oggi, per le stesse ragioni dell'abitazione con la quale ne costituisce lotto, non è possibile procedere con un'istanza in Sanatoria. Nella stima finale del bene si terrà conto di questo profilo di abusività.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile seppur civilmente appartenente ad un condominio, questo non è stato mai costituito. Non c'è Rendiconto Consuntivo ad oggi, pertanto, non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

TITOLARITÀ



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

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 comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio. Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 3/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile confina con il sub2, bene comune non censibile ai sub4-5-6, ingresso e scala, a Nord con la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.10, p.llan.586 sub5, di proprietà della sig. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile confina a Nord ed a Sud con l'omologa porzione della stessa ditta esecutata, ad Ovest Via Andrea De Litio, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,42 mq	23,45 mq	1,00	23,45 mq	2,80 m	PT
Cucina	12,17 mq	14,23 mq	1,00	14,23 mq	2,80 m	PT
Bagno	6,37 mq	19,06 mq	1,00	19,06 mq	2,80 m	PT
Disimpegno	6,93 mq	12,80 mq	1,00	12,80 mq	2,80 m	PT
Camera	17,69 mq	20,27 mq	1,00	20,27 mq	2,80 m	PT
Camera	12,88 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,80 m	PT
Balconi	12,54 mq	12,54 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,50 mq	19,60 mq	1,00	19,60 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di una comproprietà, ben identificata, la consistenza equivale alla quota dell'intero cespite e vale a dire pari a 3/10 dell'unitario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1000, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 1

C'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1001 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 6.817,00 Piano T

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

DATI CATASTALI



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1373	5		A2	2	5 vani	Totale: 91 m ² Totale: esluse aree scoperte: 111 m mq	296,96 €	1	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1374			C6	9	44mq	Totale: 77 m ² Totale: esluse aree scoperte: 111 m mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 3/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile è raggiungibile tramite l'ingresso e la scala in comune con altre ditte (Sub2). Inoltre l'appartamento, ubicato al P1, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...).

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il posto auto, appartiene ad un manufatto di più ampia consistenza pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno alla fine degli anni 1970 con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa. Dall'epoca, non sono state eseguite significative opere di manutenzione ed è chiaramente visibile come l'abitazione ci perviene con finiture di bassa qualità seppure in un discreto stato conservativo: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica, le porte e finestre in legno douglass mentre gli impianti, termico, con caldaia e radiatori in ghisa, idrico ed elettrico sono funzionanti ma non è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008. E' doveroso rilevare che, a seguito di saggi strutturali eseguiti, si sono manifestati principi di degrado strutturale in corrispondenza dei pilastri al PS1.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi della porzione di un garage realizzato nei primi anni ottanta di cui ne conserva tutte le caratteristiche costruttive ormai datate. Tuttavia ci perviene congruo per l'uso di destinazione e non necessita di particolari opere di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili al debitore.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili al debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/06/1977 al	**** Omissis ****	Compravendita



16/11/1983		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	01/07/1977	1649			
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
		Registrazione			

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.

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSÌ (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	01/07/1977	1649	
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022



Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale



fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente i Lotti 1-2-3-4 oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 29/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980. C'è conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto.

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.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente anche le altre porzioni di posti auto in esecuzione ci perviene in forza della Concessione a Sanatoria n.392 del 1987. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare che non c'è un'esatta corrispondenza, ed oggi, per le stesse ragioni dell'abitazione con la quale ne costituisce lotto, non è possibile procedere con un'istanza in Sanatoria. Nella stima finale del bene si terrà conto di questo profilo di abusività.



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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile seppur civilmente appartenente ad un condominio, questo non è stato mai costituito. Non c'è Rendiconto Consuntivo ad oggi, pertanto, non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

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 comunione legale dei beni.

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Seppure c'è la comunione legale dei beni trattasi di bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio. Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 3/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1



L'immobile confina con il sub2, bene comune non censibile ai sub4-5-6, ingresso e scala, a Nord con la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.10, p.lan.586 sub4, di proprietà della sig. **** Omissis ****.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile confina a Nord con l'omologa porzione della stessa ditta eseguita, ad Ovest Via Andrea De Litio, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,25 mq	23,45 mq	1,00	23,45 mq	2,80 m	PT
Cucina	12,17 mq	14,23 mq	1,00	14,23 mq	2,80 m	PT
Bagno	6,37 mq	19,06 mq	1,00	19,06 mq	2,80 m	PT
Disimpegno	6,93 mq	12,80 mq	1,00	12,80 mq	2,80 m	PT
Camera	17,69 mq	20,27 mq	1,00	20,27 mq	2,80 m	PT
Camera	12,88 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,80 m	PT
Balconi	12,54 mq	12,54 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,50 mq	21,67 mq	1,00	21,67 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,67 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di una comproprietà, ben identificata, la consistenza equivale alla quota dell'intero cespite e vale a dire pari a 3/10 dell'unitario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1000, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1373, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 296,96 Piano 2

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1001 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 27/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6 Cl.9, Cons. 44mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1374 Categoria C6



		Cl.9, Cons. 44mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 68,17 Piano T
--	--	--

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1373	6		A2	2	5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte: 111 m mq	296,96 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1374			C6	9	44mq	Totale: 77 m ² Totale:	68,17 €	T	



								esluse aree scoperte: 111 m mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi, non è possibile la variazione catastale per le motivazioni meglio espresse nella sezione di regolarità edilizia.

Trattasi di una comproprietà di un stesso cespite pari a 3/10, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile è raggiungibile tramite l'ingresso e la scala in comune con altre ditte (Sub2). Inoltre l'appartamento, ubicato al P2, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il posto auto, appartiene ad un manufatto di più ampia consistenza pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata...).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza, comprendente anche l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato intorno alla fine degli anni 1970 con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa. Dall'epoca, non sono state eseguite significative opere di manutenzione ed è chiaramente visibile come l'abitazione ci perviene con finiture di bassa qualità seppure in un discreto stato conservativo: i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e cucina sono in ceramica, le porte e finestre in legno douglass mentre gli impianti, termico, con caldaia e radiatori in ghisa, idrico ed elettrico sono funzionanti ma non è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008. E' doveroso rilevare che, a seguito di saggi strutturali eseguiti, si sono manifestati principi di degrado strutturale in corrispondenza dei pilastri al PS1.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Trattasi della porzione di un garage realizzato nei primi anni ottanta di cui ne conserva tutte le caratteristiche costruttive ormai datate. Tuttavia ci perviene congruo per l'uso di destinazione e non necessita di particolari opere di ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato da cose riconducibili al debitore.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta occupato da cose riconducibili al debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	01/07/1977	1649			
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giganti	25/06/1977	893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	01/07/1977	1649			
Dal 16/11/1983 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	16/11/1983	2266	920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/07/1977	7988	7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96
Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente i Lotti 1-2-3-4 oggetto di stima è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia del 29/05/1977 e successiva Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare dettagliatamente per ogni lotto le difformità riscontrate in quanto le stesse influenzeranno i valori di stima.

Lotto 4: Tale bene, mansardato, ci perviene con le imposte del tetto più alte ed adibito ad "abitazione" anziché a "servizi" in difformità al rispettivo provvedimento autorizzativo (Concessione Edilizia in Variante del 16/02/1980) per destinazione e cubatura.

Oggi non è possibile procedere con un'istanza in Sanatoria in quanto l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico. Nella stima finale del bene si terrà conto di questo profilo di abusività.

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.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Lecce nei Marsi tutto il fabbricato comprendente anche le altre porzioni di posti auto in esecuzione ci perviene in forza della Concessione a Sanatoria n.392 del 1987. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare che non c'è un'esatta corrispondenza, ed oggi, per le stesse ragioni dell'abitazione con la quale ne costituisce lotto, non è possibile procedere con un'istanza in Sanatoria. Nella stima finale del bene si terrà conto di questo profilo di abusività.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO 24, PIANO PS1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile seppur civilmente appartenente ad un condominio, questo non è stato mai costituito. Non c'è Rendiconto Consuntivo ad oggi, pertanto, non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBIcato A LECCE NEI MARSII (AQ) - VIA ANDREA DE LITIO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si ravvedono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

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 comunione legale dei beni.

Si segnala che il bene è stato acquistato successivamente al Matrimonio che è avvenuto il 09/09/1978 in regime di comunione le legale dei beni con il marito.

CONFINI

L'immobile, posto ad angolo con due strade, confina a Sud-Est con via Bernini ed a Sud Ovest con Via Guercino. Confina, inoltre, a Nord-Est la p.lla meglio identificata nel N.C.E.U. al fg.n.17, p.llan.2359, di proprietà del sig. **** Omissis ****, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	710,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	135,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	
Bagno	355,00 mq	355,00 mq	1,00	355,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 06/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 517 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 1510 Reddito dominicale € 14,81 Reddito agrario € 14,03
Dal 01/04/1977 al 06/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1001 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 4790 Reddito dominicale € 47,00 Reddito agrario € 44,52
Dal 01/04/1977 al 06/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 516 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 2800 Reddito dominicale € 28,32 Reddito agrario € 26,75
Dal 06/05/1985 al 13/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1321 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 7,15 Reddito agrario € 6,78
Dal 06/05/1985 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1325 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 355 Reddito dominicale € 3,48 Reddito agrario € 3,30
Dal 06/05/1985 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1323 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 135



		Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 1,25
Dal 13/10/1986 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 1321 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 7,15 Reddito agrario € 6,78

C'è da segnalare che, con riferimento alle p.lle 1323-1325, entrambe le visure storiche citano "Da verificare fino al 06/05/1985".

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
17	1321				Seminativo arborato irriguo	1	710 mq	7,15 €	6,78 €	
17	1323				Seminativo irriguo	1	135 mq	1,32 €	1,25 €	
17	1325				Seminativo irriguo	1	355 mq	3,48 €	3,3 €	

Corrispondenza catastale

C'è da segnalare che, con riferimento alle p.lle 1323-1325, entrambe le visure storiche citano "Da verificare fino al 06/05/1985".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta pulito e libero da macchinari ed attrezzature.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1985 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Prandi	06/05/1985	3274	1352
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	30/05/1985	6915	5799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Avezzano	01/07/1977	1649	

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.

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96



Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)

Data: 21/12/2021

N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022

Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona a ridosso Centro del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un'area ad esso appropriata. Dalla sovrapposizione dell'estratto di Mappa catastale con il Piano Regolatore si evince (CDU);

Foglio 17 particella 1321 di mq.710

Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità

incluso per mq.156 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA) incluso per mq.354 in Lotto Edificabile (Art. zt NTA)

incluso per mq.194 in Zona C2 Viabilità (Art. qr NTA)

incluso per mq.6 in Zona C2-Verde di accesso ai lotti (Art. j NTA)

Foglio 17 particella 1323 dimq.135

Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità

incluso per mq.18 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA)

incluso per mq.83 in Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica (Art. 10.2 NTA) incluso per mq.34 in Zona C2 Viabilità (Art. qr NTA) \

Foglio 17 particella 1325 di mq.355

Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità

incluso per mq.51 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA) incluso per mq.212 in Lotto Edificabile (Art. zt NTA)

incluso per mq.92 in Zona C2 Viabilità (Art. qr NTA).

E' chiaro che tale ambito verrà stimato nella sua interezza, metodo sicuramente più idoneo per l'attuale mercato di questi terreni che tiene in considerazione dell'immediato utilizzo che possono avere e delle comodità derivate dal Piano di recupero seppur ne prevede porzioni a diverso uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Non è presente agli Atti del Fascicolo la Relazione Notarile per il ventennio.

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 comunione legale dei beni.

Si segnala che il bene è stato acquistato successivamente al Matrimonio che è avvenuto il 09/09/1978 in regime di comunione legale dei beni con il marito.

CONFINI

L'immobile confina ad Ovest con la p.lla meglio identificata nel N.C.T. al fg.n.27, p.lla n.5, intestata ai sig. **** Omissis ****, a Nord con la p.lla n.4 intestata ai sig. **** Omissis ****, ad Est con la p.lla n.517 intestata al sig. **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2510,00 mq	2510,00 mq	1,00	2510,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	6329,00 mq	6329,00 mq	1,00	6329,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8839,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8839,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 09/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 18140 Reddito dominicale € 56,21 Reddito agrario € 60,90
Dal 01/04/1977 al 09/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 10,37 Reddito agrario € 14,26
Dal 09/07/1981 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 18140 Reddito dominicale € 56,21 Reddito agrario € 60,90
Dal 09/07/1981 al 12/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 10,37 Reddito agrario € 14,26
Dal 12/07/1991 al 07/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 12 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 18140 Reddito dominicale € 56,21 Reddito agrario € 60,90
Dal 12/07/1991 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 10,37 Reddito agrario € 14,26
Dal 07/07/2021 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 518 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6329 Reddito dominicale € 19,61 Reddito agrario € 21,25



Seppure catastalmente entrambi i beni distinti nel N.C.T. al Fg.n.27 con le p.lle 6-518 sono intestati solamente ad **** Omissis ****, questi sono stati acquistati successivamente al Matrimonio che è avvenuto il 09/09/1978.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	6				Seminativo	4	2510 mq	10,37 €	14,26 €	
27	518				Seminativo arborato	3	6329 mq	19,61 €	21,25 €	

Corrispondenza catastale

Seppure catastalmente entrambi i beni distinti nel N.C.T. al Fg.n.27 con le p.lle 6-518 sono intestati solamente ad **** Omissis ****, questi sono stati acquistati successivamente al Matrimonio che è avvenuto il 09/09/1978.

PRECISAZIONI

Va evidenziato che tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità. Oggi esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio tecnico comunale non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

Va evidenziato che tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità. Oggi esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta ingombrato da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1991 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Nastri	12/07/1991	1634	318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	19/07/1991	11218	8847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il pignoramento è stato trascritto in data 29/08/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 30/08/2002 pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. - 10713 - Reg. part. 989
Importo: € 10,00
Capitale: € 4,04
Spese: € 5,96



Rogante: GIUDICE DI PACE MACERATA (MC)
Data: 21/12/2021
N° repertorio: 182/2022

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 29/08/2022
Reg. gen. 16020 - Reg. part. 13080

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona periferica rispetto al Centro del Paese. Questa è una zona dove sono presenti pochi interventi di carattere misto produttivo, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un area ad esso appropriata.

Foglio 27 particella 518 di mq.6329 (riportato nel erroneamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica con il n.517).

incluso per mq. 3977 in Zona F3.2-Aree a verde di interesse locale-Verde privato (Art. 12.3.l NTA) incluso per mq. 2352 in Zona di Rispetto Cimiteriale (Art. 13.11 NTA)

natura civica demaniale libera gravano i seguenti vincoli:

PRP ZONA B1 TRASFORMABILITA MIRATA

PRP ZONA CI TRASFORMAZIONE CONDIZIONATA

Foglio 27 particella 6 di mq.2510

incluso per mq.2510 in Zona C3- Mista produttiva(espansione) (Art. 10.3 NTA).

E' chiaro che, in assenza di condizioni che consentano una edificazione diretta, tale ambito verrà stimato a corpo, metodo sicuramente più idoneo per l'attuale mercato di questi terreni che tiene in considerazione dell'immediato utilizzo che possono avere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Di questo costo se ne tiene conto nella stima finale del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in esecuzione comprendono n.°4 Unità abitative e n.°2 Terreni. Al fine di aprire ad un più ampio mercato l'esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno creare n.°6 derivanti proprio dalle quattro unità abitative e dai due terreni. I Lotti 2,3,4 (abitazioni) sono corredati da una porzione (comproprietà) del bene meglio



identificato al N.C.E.U. al fg.10 con la p.lla 1373, che ne pone a servizio i rispettivi garages, individuati così come ci sono pervenuti ed anche progettualmente concepiti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1**
 Trattasi di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 22. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Ovest, dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, bagno e tre vani.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.617,60
 E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,70 in quanto l'abitazione non ha avuto interventi di particolare manutenzione da più di 40 anni. A seguito di questo abbattimento, stimato il più probabile valore di mercato, è stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1	111,84 mq	390,00 €/mq	€ 43.617,60	100,00%	€ 43.617,60
Valore di stima:					€ 43.617,60

Valore di stima: € 43.617,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	13085,28	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15266,16	€



Valore finale di stima: € 15.266,16

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,70 in quanto l'abitazione non ha avuto interventi di particolare manutenzione da più di 40 anni. A seguito di questo abbattimento, stimato il più probabile valore di mercato, è stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.617,60
E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 dovuto alla vetustà dell'immobile (più di 40 anni).
- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.180,00
E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento	110,87 mq	390,00 €/mq	€ 43.617,60	100,00%	€ 43.617,60



Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1					
Bene N° 4 - Posto auto Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	25,90 mq	200,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 48.797,60

Valore di stima: € 48.797,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	11313,52	€

Valore finale di stima: € 37.484,08

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 dovuto alla vetustà dell'immobile (più di 40 anni) e dello 0,50 sul garage per l'irregolarità edilizia.

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
 Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.617,60
 E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 dovuto alla vetustà dell'immobile (più di 40 anni).



- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
 Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.920,00
 E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	108,14 mq	390,00 €/mq	€ 43.617,60	100,00%	€ 43.617,60
Bene N° 6 - Posto auto Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	19,60 mq	200,00 €/mq	€ 3.920,00	100,00%	€ 3.920,00
				Valore di stima:	€ 47.537,60

Valore di stima: € 47.537,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10683,52	€

Valore finale di stima: € 36.854,08

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 dovuto alla vetustà dell'immobile (più di 40 anni) e dello 0,50 sul garage per l'irregolarità edilizia.

LOTTO 4



- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 42.174,60

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 dovuto alla vetustà dell'immobile (più di 40 anni).
- Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T

Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.334,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1	108,14 mq	390,00 €/mq	€ 42.174,60	100,00%	€ 42.174,60
Bene N° 8 - Posto auto Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T	21,67 mq	200,00 €/mq	€ 4.334,00	100,00%	€ 4.334,00
Valore di stima:					€ 46.508,60

Valore di stima: € 46.508,60



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25421,30	€

Valore finale di stima: € 21.087,30

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). E' stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,80 in quanto l'abitazione non ha avuto interventi di particolare manutenzione da più di 40 anni. A seguito di questo abbattimento, stimato il più probabile valore di mercato, è stato necessario applicare un deprezzamento pari al 50% per l'irregolarità urbanistica presente. Anche al posto auto è stato applicato un coefficiente di abbattimento pari allo 0,50 sempre per l'irregolarità edilizia.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1

Trattasi di un terreno edificabile sito nella periferia Sud-Est del paese di Pescina, a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo" con andamento morfologico pianeggiante. Esso, derivato dall'attuale strumento Urbanistico "Variante per il Recupero Urbanistico degli Insediamenti Abusivi", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.75 del 30/07/2020, ci perviene direttamente edificabile e, per le urbanizzazioni presenti e la sua brillante collocazione, posto ad angolo tra due Strade, Via Bernini e Via Guercino, non appaiono elementi e/o condizioni che ne limitano l'edificabilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1321, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 17, Part. 1323, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 17, Part. 1325, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno edificabile Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1	1200,00 mq	25,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00



Valore di stima: € 30.000,00

Valore finale di stima: € 30.000,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti.

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1
Terreno in zona scarsamente edificata in prossimità del cimitero del Comune di Pescina a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo", ad eccezione della p.lla identificata con il mappale 6 che ne costituisce una sorta di "viabilità", con andamento morfologico pianeggiante. Esso è privo di urbanizzazioni, ingombrato da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata. E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, oggi, esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 518, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.517,00
E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1	8839,00 mq	3,00 €/mq	€ 26.517,00	100,00%	€ 26.517,00
				Valore di stima:	€ 26.517,00

Valore di stima: € 26.517,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€



Valore finale di stima: € 18.517,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 04/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Del Rosso Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Doc. Fotografica LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Foto - "A" Doc. Fotografica LOTTO 5
- ✓ Foto - "A" Doc. Fotografica LOTTO 6
- ✓ Estratti di mappa - "B" Doc. Catastale LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Estratti di mappa - "B" Doc. Catastale LOTTO 5
- ✓ Estratti di mappa - "B" Doc. Catastale LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - "C" Ispezioni Ipotecarie LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Altri allegati - "C" Ispezioni Ipotecarie LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - "C" Ispezioni Ipotecarie LOTTO 6
- ✓ Atto di provenienza - "D" Provenienza LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Atto di provenienza - "D" Provenienza LOTTO 5
- ✓ Atto di provenienza - "D" Provenienza LOTTO 6
- ✓ Concessione edilizia - "E" Legittimità Fabbricato
- ✓ Concessione edilizia - "E" Legittimità Garage
- ✓ Estratti di mappa - "F" Confini 1373 LOTTI 1-2-3-4



- ✓ Estratti di mappa - "F" Confini 1374 LOTTI 2-3-4
- ✓ Tavola del progetto - "G" Elaborato Grafico LOTTI 1-2-3-4
- ✓ Altri allegati - "H" Ispezioni ipotecarie PIGNORAMENTO-IPOTECA
- ✓ Estratti di mappa - "I" Confine LOTTO 5
- ✓ Estratti di mappa - "I" Confine LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - "L" Contratto di Locazione
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - "M" Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - "N" Valori OMI
- ✓ Altri allegati - "O" Certificato di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - "P" Urbanistica LOTTI 5-6
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy 72-2020



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1
Trattasi di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 22. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Ovest, dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, bagno e tre vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 15.266,16

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne



costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

Prezzo base d'asta: € 37.484,08

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T
Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

Prezzo base d'asta: € 36.854,08

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha



importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona a ridosso Centro Storico del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ad uso residenziale, ricade in un'area ad esso appropriata ma è doveroso evidenziare che l'attuale strumento urbanistico vigente è ricondotto all'originario Piano di Fabbricazione in quanto il successivo Piano Regolatore è decaduto: è come dirsi che tale fabbricato ricade in una zona urbanizzata ma non disciplinata. C'è da dirsi, infine, per informazioni prese presso l'ufficio tecnico comunale, che è in fase di approvazione un nuovo strumento urbanistico.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Lizio, piano T
Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Lizio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella medesima zona dell'abitazione con la quale ne costituisce Lotto.

Prezzo base d'asta: € 21.087,30

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1
Trattasi di un terreno edificabile sito nella periferia Sud-Est del paese di Pescina, a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo" con andamento morfologico pianeggiante. Esso, derivato dall'attuale strumento Urbanistico "Variante per il Recupero Urbanistico degli Insediamenti Abusivi", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.75 del 30/07/2020, ci perviene direttamente edificabile e, per le urbanizzazioni presenti e la sua brillante collocazione, posto ad angolo tra due Strade, Via Bernini e Via Guercino, non appaiono elementi e/o condizioni che ne limitano l'edificabilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1321, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 17, Part. 1323, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 17, Part. 1325, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona a ridosso Centro del Paese. Questa è una zona dove sono presenti principalmente interventi residenziali, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un'area ad esso appropriata. Dalla sovrapposizione dell'estratto di Mappa catastale con il Piano Regolatore si evince (CDU); Foglio 17 particella 1321 di mq.710 Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità incluso per mq.156 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA) incluso per mq.354 in Lotto Edificabile (Art. zt NTA) incluso per mq.194 in Zona C2 Viabilita (Art. qr NTA) incluso per mq.6 in Zona C2-Verde di accesso ai lotti (Art. j NTA) Foglio 17particella 1323 dimq.135 Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità incluso per mq.18 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA) incluso per mq.83 in Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica (Art. 10.2 NTA) incluso per mq.34 in Zona C2 Viabilità (Art. qr NTA) \ Foglio 17 particella 1325 di mq.355 Piano attuativo vigente Zona C2-Espansione per edilizia privata e pubblica, Perimetro Aree edificate con continuità incluso per



mq.51 in Zona C2-Verde Pubblico (Art. 7.1 NTA) incluso per mq.212 in Lotto Edificabile (Art. zt NTA) incluso per mq.92 in Zona C2 Viabilità (Art. qr NTA). E' chiaro che tale ambito verrà stimato nella sua interezza, metodo sicuramente più idoneo per l'attuale mercato di questi terreni che tiene in considerazione dell'immediato utilizzo che possono avere e delle comodità derivate dal Piano di recupero seppur ne prevede porzioni a diverso uso.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1
Terreno in zona scarsamente edificata in prossimità del cimitero del Comune di Pescina a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo", ad eccezione della p.lla identificata con il mappale 6 che ne costituisce una sorta di "viabilità", con andamento morfologico pianeggiante. Esso è privo di urbanizzazioni, ingombro da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata. E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, oggi, esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 518, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona periferica rispetto al Centro del Paese. Questa è una zona dove sono presenti pochi interventi di carattere misto produttivo, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un'area ad esso appropriata. Foglio 27 particella 518 di mq.6329 (riportato nel erroneamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica con il n.517). incluso per mq. 3977 in Zona F3.2-Aree a verde di interesse locale-Verde privato (Art. 12.3.l NTA) incluso per mq. 2352 in Zona di Rispetto Cimiteriale (Art. 13.11 NTA) natura civica demaniale libera gravano i seguenti vincoli: PRP ZONA B1 TRASFORMABILITA MIRATA PRP ZONA CI TRASFORMAZIONE CONDIZIONATA Foglio 27 particella 6 di mq.2510 incluso per mq.2510 in Zona C3- Mista produttiva(espansione) (Art. 10.3 NTA). E' chiaro che, in assenza di condizioni che consentano una edificazione diretta, tale ambito verrà stimato a corpo, metodo sicuramente più idoneo per l'attuale mercato di questi terreni che tiene in considerazione dell'immediato utilizzo che possono avere.

Prezzo base d'asta: € 18.517,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.266,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 22, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	111,84 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione versa in pessimo stato conservativo e necessità di opere di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 22. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Ovest, dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, bagno e tre vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.484,08

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	110,87 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio		



	soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.854,08

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	108,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6	Superficie	19,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.087,30

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio 24, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1373, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	108,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di più ampia consistenza, seppur non ha avuto significative opere di manutenzione, versa in un discreto stato conservativo generale. Internamente l'abitazione non necessita di urgenti opere di ristrutturazione, certamente, al contrario, di manutenzione ed ammodernamento.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza comprendente altre abitazioni. L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Andrea De Litio al civico 24. Via Andrea De Litio è una strada di attraversamento del paese di Lecce nei Marsi, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano, altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'appartamento si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta a Sud-Est, dispone di un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere ed un bagno. A completamento del lotto c'è un posto auto coperto collocato a ridosso dell'accesso della palazzina ospitante l'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Lecce nei Marsi (AQ) - Via Andrea de Litio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1374, Categoria C6	Superficie	21,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo generale e ci perviene congruo per l'uso di destinazione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto o meglio della porzione di un garage di maggior consistenza, comprendente altri due posti auto, accessibile da Via Andrea De Litio ed a servizio del principale bene che ne costituisce il lotto di appartenenza. Per quanto detto, trattasi di una quota di proprietà di un stesso cespite, comproprietà comunque ben identificata ed autonoma nella sua funzionalità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 9 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pescina (AQ) - Via Bernini, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 1321, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 17, Part. 1323, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 17, Part. 1325, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1200,00 mq
Descrizione:	Trattasi di un terreno edificabile sito nella periferia Sud-Est del paese di Pescina, a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo" con andamento morfologico pianeggiante. Esso, derivato dall'attuale strumento Urbanistico "Variante per il Recupero Urbanistico degli Insedimenti Abusivi", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.75 del 30/07/2020, ci perviene direttamente edificabile e, per le urbanizzazioni presenti e la sua brillante collocazione, posto ad angolo tra due Strade, Via Bernini e Via Guercino, non appaiono elementi e/o condizioni che ne limitano l'edificabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.517,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Pescina (AQ) - Via del Cimitero, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 6, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 518, Qualità Seminativo arborato	Superficie	8839,00 mq
Descrizione:	Terreno in zona scarsamente edificata in prossimità del cimitero del Comune di Pescina a ridosso della Via Circonfucense, strada di attraversamento cittadino che collega Pescina agli altri centri della Marsica. Il terreno presenta una forma planimetrica regolare assimilabile ad un "rettangolo", ad eccezione della p.la identificata con il mappale 6 che ne costituisce una sorta di "viabilità", con andamento morfologico pianeggiante. Esso è privo di urbanizzazioni, ingombrato da macchinari ed attrezzature riconducibili all'esecutata. E' doveroso evidenziare che sul terreno sono presenti manufatti edilizi abusivi: questi devono essere rimossi. Tale terreno non ha accesso diretto dalla pubblica viabilità, oggi, esso usufruisce di un passaggio "di favore" da Via del Cimitero sulla particella meglio distinta nel N.C.T. al fg.n.27 con il mappale 5, di proprietà di persone riconducibile a famigliari dell'esecutata. Tale particella, di mappale 5, è chiusa con cancello e serratura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

