
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.905,51	15



INCARICO

All'udienza del _____, 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. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1 (Coord. Geografiche: Lat. Nord 42,13964 - Long. Est 13,51935)

DESCRIZIONE

Trattasi della proprietà di una "guardiola condominiale", adibita impropriamente ad appartamento, sita in Ovindoli (AQ), appartenente ad un intervento di ampia consistenza comprendente due fabbricati la cui edificazione risale ormai agli ultimi anni ottanta ed ospitante ventisei abitazioni, negozi, magazzini e garages. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Arano al civico 51. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. Il bene, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza identificata con la lettera "A", è sito al PS1, distinto con il numero d'interno 16, ed è composto da un comodo vano adibito a guardiola, un angolo K, tre ripostigli, due wc ed un piccolo vano tecnico per un totale di 72mq lordi circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle risultanze agli Atti, al momento dell'acquisto del bene, l'esecutato dichiarava di essere celibe.

CONFINI

L'abitazione volge a Nord ed è libera sui due lati Nord/Ovest e Nord/Est confinando con la corte comune, confina, inoltre, con il piano interrato del fabbricato adibito ad ambienti di servizio e garage non identificabili per l'assenza dell'Elaborato Planimetrico del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Guardiola	19,46 mq	23,21 mq	1	23,21 mq	2,62 m	PS1
K	3,94 mq	4,58 mq	1	4,58 mq	2,62 m	PS1
Disimpegno	6,17 mq	7,02 mq	1	7,02 mq	2,62 m	PS1
Wc 01	3,78 mq	4,60 mq	1	4,60 mq	2,62 m	PS1
Wc 02	2,98 mq	3,71 mq	1	3,71 mq	2,62 m	PS1
Ripostiglio 01	8,33 mq	9,56 mq	1	9,56 mq	2,62 m	PS1
Ripostiglio 02	8,43 mq	9,77 mq	1	9,77 mq	2,62 m	PS1
Ripostiglio 03	7,77 mq	9,20 mq	1	9,20 mq	2,62 m	PS1
Locale Tecnico	3,00 mq	3,45 mq	0,20	0,69 mq	1,50 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				72,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato adottato il coefficienti d'abbattimento pari allo 0,20 per il locale tecnico in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie (cantine e solai inabitabili).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1993 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 397, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 02/11/2004 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2043, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 04/03/2009 al 11/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2043 , Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 11/09/2009 al 30/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2043, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 534,53 Piano Scala A Interno 16 Piano S1

Il titolare reale, ovvero il proprietario, corrisponde al titolare catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2043	19		A2	3	4,5 vani	71 mq	534,53 €	Scala A Interno 16 Piano S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: è necessario aggiornare il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) previa rispettiva pratica denominata Docfa di Variazione. Tale adempimento è



ricompreso nei costi meglio descritti nel paragrafo "Regolarità Edilizia" che sono, comunque, detratti dal valore complessivo del bene.

PRECISAZIONI

Dalle risultanze contabili del condominio denominato "Condominio Valle D'Arano 51-57" si evince che sul bene gravano pendenze pari ad 6.740,89 alle quali vanno aggiunte quelle per l'ottenimento della regolarità edilizia stimate pari ad 2.800,00 euro. Tale cifra complessiva di 9.540,89 euro viene detratta dal valore stimato dell'immobile e dovrà considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, seppur originariamente rifinito con gusto, non ci perviene in uno buono stato di conservazione, esso, per il disuso e per la presenza dell'umidità proveniente dal terreno, necessita di opere di ristrutturazione, anche impiantistiche, per essere utilizzato.

PARTI COMUNI

L'immobile, seppur è accessibile direttamente dall'esterno, è raggiungibile tramite spazi in comune con altre ditte, inoltre esso è ricompreso in un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, corte, androni...). Esso appartiene al condominio denominato "Condominio Valle D'Arano 51-57".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio del patrimonio di Ovindoli 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 ottanta con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili con quelle in linea con la vigente normativa sia in termini di efficientamento energetico che di resistenza al sisma. La struttura portante è in cemento armato ordinario tamponato con doppia fodera in laterizio ed è rifinito con intonaco civile

verniciato con colore bianco. Esternamente le linee costruttive ci pervengono "ormai datate" e bisognose di opere di manutenzione ed ammodernamento.

Anche internamente, l'impatto del bene in esame è tipico dell'epoca, di quelle abitazioni di piccolo taglio, in un posto di villeggiatura montano e sicuramente più adatte a "casa di villeggiatura". La stessa scelta dei materiali resta di stampo economico: i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi che ci pervengono in ceramica, le porte e le finestre in esile legno di abete, i radiatori in alluminio, l'impianto di scarico ed elettrico non sono funzionanti nè ne è stata prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero, ingombrato solo da cose riconducibili all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1991 al 04/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rozzi Pasquale	13/12/1991	109798	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	08/01/1992	716	665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2009 al 11/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Ettorre Agostino	04/03/2009	76480	10675
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	30/03/2009	6975	4834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andretta Carmine	11/09/2009	25154	14863
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	22/09/2009	14734	10522
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il pignoramento è stato trascritto il 08/03/2022 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 09/03/2002 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 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a L'Aquila il 22/09/2009
Reg. gen. 14735 - Reg. part. 2166
Quota: 1/1
Importo: € 244.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 136.000,00
Percentuale interessi: 2,672 %
Rogante: ANDRETTA CARMINE
Data: 11/09/2009
N° repertorio: 25155
N° raccolta: 14864



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 27/06/2012
Reg. gen. 14394 - Reg. part. 936
Importo: € 16.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.492,83
Rogante: TRIBUNALE AVEZZANO
Data: 19/12/2011
N° repertorio: 8457

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 08/03/2022
Reg. gen. 3959 - Reg. part. 3235
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Con Contratto di Cessione di Rapporti Creditizi individuati in blocco ai sensi dell'art. 58 del Testo Unico Bancario e degli artt. 1 e 4 della Legge 130 del 30/04/2009 concluso in data 29 Dicembre 2016, la soc. Flaminia SPV s.r.l. ha acquistato pro soluto da Veneto Banca S.p.A. una serie di crediti pecuniari con effetti dal 01/01/2017.

In data 31/03/2021 AMCO S.p.A. ha concluso con Flaminia SPV s.r.l. un contratto di cessione di crediti individuabili in blocco. Tra i crediti ceduti è compreso anche quello relativo a questa procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "Zona Residenziale di ristrutturazione-B1/C" (zone B ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444) del Piano Regolatore del comune di Ovindoli. L'art. 37 Quater delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. ne disciplinano l'edificazione che può essere diretta. Questa è una zona dove sono consentiti principalmente interventi residenziali ed ad esso complementari, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un'area ad esso appropriata. Il comune di Ovindoli è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile in esame e quindi quello probatorio per la verifica della regolarità edilizia è quello riferito al rispettivo fabbricato di appartenenza e cioè la Concessione Edilizia



rilasciata dal comune di Ovindoli n.567 del 26/05/1984 in Variante della Concessione Edilizia n.409, Fabb. "A", in quanto l'intero intervento originario ricomprendeva anche un altro fabbricato.

Il fabbricato d'interesse è provvisto anche della Licenza di Abitabilità e Usabilità rilasciata dal comune di Ovindoli in data 31/10/1984 e prot.n.5120 ma il bene, oggetto di stima, ci perviene in difformità dallo stesso e dal progetto approvato: esso è stato concepito e realizzato per essere una "Guardiola Condominiale con Servizi e Ripostigli" e non un'abitazione.

Il tutto è meglio descritto nell'Allegato "C1" della presente.

Per ottenere la regolarità edilizia e la conformità ai disegni di progetto e quindi per il ripristino del suo uso consentito a "Guardiola Condominiale" è necessario procedere con un titolo Edilizio in Sanatoria che comporta complessivamente una spesa pari a 2.800,00, questa cifra verrà detratta dal valore complessiva del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 655,80

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.740,89

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Udito l'Amministratore Condominiale si evidenzia che l'esercizio contabile del "Condominio Valle D'Arano 51-57" ha decorrenza annuale dal 01/07 al 30/06 dell'anno successivo, ovvero non ha decorrenza annuale "solare".

Si schematizzano in appresso le pendenze in essere:

- debito al 30/06/2023 pari a 6.018,02 euro;



- debito anno in corso pari a 722,87 euro;

L'importo del debito complessivo è pertanto pari a 6.740,89 euro, questa cifra verrà detratta dal valore finale del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un bene concepito come "guardiola condominiale" e difficilmente divisibile in natura, pertanto, ai fini della procedura ed del miglior valore ricavabile, è senz'altro opportuno procedere nella formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1
Trattasi della proprietà di una "guardiola condominiale", adibita impropriamente ad appartamento, sita in Ovindoli (AQ), appartenente ad un intervento di ampia consistenza comprendente due fabbricati la cui edificazione risale ormai agli ultimi anni ottanta ed ospitante ventisei abitazioni, negozi, magazzini e garages. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Arano al civico 51. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. Il bene, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza identificata con la lettera "A", è sito al PS1, distinto con il numero d'interno 16, ed è composto da un comodo vano adibito a guardiola, un angolo K, tre ripostigli, due wc ed un piccolo vano tecnico per un totale di 72mq lordi circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2043, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 86.808,00

Considerata la buona posizione, l'epoca di edificazione e quant'altro più pertinente allo specifico bene, è stata utilizzata una stima sintetica comparativa derivata dal locale mercato immobiliare, da pareri di gente locale, da informazioni prese presso Agenzie immobiliari e ricondotte dal sottoscritto, con ogni buon senso, al caso in esame. Tuttavia il prezzo scelto al mq è pressoché ricompreso in quello dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), valore in calo rispetto ai semestri trascorsi.

Il prezzo al mq include intrinsecamente i diritti sulla corte ed i beni comuni.

L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1	72,34 mq	1.200,00 €/mq	€ 86.808,00	100,00%	€ 86.808,00
				Valore di stima:	€ 86.808,00



Valore di stima: € 86.808,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6740,89	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Altro	17361,60	€

Valore finale di stima: € 59.905,51

E' stato applicato un abbattimento sul valore pari al 20% per le motivazioni meglio espresse nel paragrafo "Regolarità Edilizia", tenendo anche in considerazione che, nel caso in esame, il bene ha una ridotta commerciabilità.

L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalle risultanze contabili del condominio si evince che sul bene gravano pendenze pari ad 6.740,89 alle quali vanno aggiunte quelle per l'ottenimento della regolarità edilizia stimate pari ad 2.800,00 euro. Tale cifra complessiva di 9.540,89 euro viene detratta dal valore stimato dell'immobile e dovrà considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

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 14/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Docum. Fotografica



- ✓ Visure e schede catastali - "B" Docum. Catastale (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ Concessione edilizia - "C" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "C1" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "D" Elab. Grafici
- ✓ Altri allegati - "E" Ispez. Ipotecarie (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ Altri allegati - "F" Relaz. Notarile
- ✓ Altri allegati - "G" Oneri Condominio
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - "H" Urbanistica
- ✓ Altri allegati - "I" Valore OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1
Trattasi della proprietà di una "guardiola condominiale", adibita impropriamente ad appartamento, sita in Ovindoli (AQ), appartenente ad un intervento di ampia consistenza comprendente due fabbricati la cui edificazione risale ormai agli ultimi anni ottanta ed ospitante ventisei abitazioni, negozi, magazzini e garages. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Arano al civico 51. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. Il bene, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza identificata con la lettera "A", è sito al PS1, distinto con il numero d'interno 16, ed è composto da un comodo vano adibito a guardiola, un angolo K, tre ripostigli, due wc ed un piccolo vano tecnico per un totale di 72mq lordi circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2043, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "Zona Residenziale di ristrutturazione-B1/C" (zone B ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444) del Piano Regolatore del comune di Ovindoli. L'art. 37 Quater delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. ne disciplinano l'edificazione che può essere diretta. Questa è una zona dove sono consentiti principalmente interventi residenziali ed ad esso complementari, pertanto l'immobile, oggetto di stima, ricade in un area ad esso appropriata. Il comune di Ovindoli è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Regionale.

Prezzo base d'asta: € 59.905,51



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.905,51

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - Via Arano 51, scala A, interno 16, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2043, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	72,34 mq
Stato conservativo:	Il bene, seppur originariamente rifinito con gusto, non ci perviene in uno buono stato di conservazione, esso, per il disuso e per la presenza dell'umidità proveniente dal terreno, necessita di opere di ristrutturazione, anche impiantistiche, per essere utilizzato.		
Descrizione:	Trattasi della proprietà di una "guardiola condominiale", adibita impropriamente ad appartamento, sita in Ovindoli (AQ), appartenente ad un intervento di ampia consistenza comprendente due fabbricati la cui edificazione risale ormai agli ultimi anni ottanta ed ospitante ventisei abitazioni, negozi, magazzini e garages. La zona è al ridosso del centro del paese, in via Arano al civico 51. Ovindoli è ben collegato con Roma, Avezzano e L'Aquila grazie alla vicinanza dell'autostrada A24. In tempi trascorsi, questi immobili hanno avuto un'ottima appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. Il bene, oggetto di stima, si sviluppa sulla porzione che volge a Nord della palazzina di appartenenza identificata con la lettera "A", è sito al PS1, distinto con il numero d'interno 16, ed è composto da un comodo vano adibito a guardiola, un angolo K, tre ripostigli, due wc ed un piccolo vano tecnico per un totale di 72mq lordi circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

