

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	13
Parti Comuni .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	21
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.078,44</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 .....	32



## INCARICO

---

All'udienza del 30/12/2022, il sottoscritto Ing. Chichiarelli Pietro Ivan, con studio in Via Montegrappa, 51 - 67051 - Avezzano (AQ), email [pietroivan.chichiarelli@gmail.com](mailto:pietroivan.chichiarelli@gmail.com), PEC [pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu](mailto:pietroivan.chichiarelli@ingpec.eu), Tel. 328 4575 345, Fax 0863 1 856 735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 (Coord. Geografiche: 41°57'45"N, 13°23'26"E)
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439 (Coord. Geografiche: 41°57'45"N, 13°23'26"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale (Cfr. All. F1.2), composto da un piano terra, piano sottotetto mansardato, piccolo vano adibito a ripostiglio e corte pertinenziale, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto.

L'edificio è situato nel comune di Capistrello (Aq), come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Satellitare (Cfr. All. F1.1), più precisamente in via Roma n.439, ovvero la Strada Regionale 82 della Valle del Liri (SR 82), un'importante strada di collegamento interregionale che attraversa tutta la valle del Liri tra Abruzzo e Lazio.

L'immobile è situato all'uscita del paese (Cfr. All. F1.3), dove termina il centro abitato ed ha inizio la valle Roveto: il fabbricato gode di una buona esposizione e dista circa 600 metri dal centro paese.

In tale zona ha origine il gruppo montuoso "Serra Lunga", ovvero lo spartiacque appenninico tra la conca del Fucino e la valle Roveto. Tale valle risulta particolarmente amena in quanto interamente attraversata dal corso del fiume Liri, per circa 30 chilometri, e circondata da borghi arroccati, tra i monti Simbruini, Cântari (monte Viglio) ed Ernici (Pizzo Deta), ricchi di flora e fauna tipici dell'Appennino abruzzese.

Capistrello sorge tra la Valle Roveto e la Marsica, nel cuore dell'Abruzzo, non lontano dalla riserva naturale del Monte Salviano, immerso tra rocce calcaree e boschi ricchi di corsi d'acqua e ruscelli.

Il nucleo urbano di Capistrello è costituito principalmente dal borgo antico, ricco di storia e situato alle pendici del monte Arezzo, e dal nucleo moderno edificato lungo il tracciato cittadino della strada statale 82 della Valle del Liri.

Il Borgo suddiviso in rioni collegati da vie acciottolate, è il luogo ideale per lunghe passeggiate fino a raggiungere i sentieri delle montagne e scoprire le bellezze naturali locali.



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

La zona in cui è situato l'immobile è scarsamente dotata di servizi e parcheggi, in quanto, l'unica possibilità di trasporto pubblico consiste nel servizio autobus extraurbano, la cui fermata più vicina dista circa 150 metri, mentre gli spazi per la sosta delle automobili risultano esigui. La scarsità di parcheggi è causata dalla presenza delle abitazioni a ridosso della sede stradale della SR82, dalla presenza dei marciapiedi e dalla ridotta sezione della carreggiata stradale sufficiente solamente a garantire il transito del traffico automobilistico nelle due direzioni di marcia. Infatti, è possibile parcheggiare solo su un solo lato della strada, in cui la sosta è consentita riducendo la corsia di marcia, e nei pochi tratti disponibili, sulla banchina priva di marciapiede.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito dalla corte esclusiva pertinenziale del Bene n.1, del medesimo lotto, tramite la quale è possibile accedere all'ingresso dell'edificio (Cfr. All. F1.2, F2.1 e F2.2).

Tale corte esclusiva si estende lateralmente e posteriormente al fabbricato, il bene n.1 dello stesso lotto, assolvendo, rispettivamente, alla funzione di corte di accesso all'immobile nel lato Sud, e come giardino nel lato Est, ovvero il pendio della montagna sul cui il fabbricato è adagiato.

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

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

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

Nella certificazione notarile depositata agli atti è stato possibile reperire le risultanze delle ricerche catastali, ipocatastali e dei registri immobiliari al ventennio.

Al fine di completare la documentazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, l'estratto di mappa catastale e la visura storica dell'immobile oggetto di esecuzione producendole in allegato (Cfr. All. A1.1 e A1.3).

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

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

Nella certificazione notarile depositata agli atti è stato possibile reperire le risultanze delle ricerche catastali, ipocatastali e dei registri immobiliari al ventennio.

Al fine di completare la documentazione, il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia del Territorio, l'estratto di mappa catastale e la visura storica dell'immobile oggetto di esecuzione producendole in



allegato (Cfr. All. A1.1 e A1.3).

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sussiste corrispondenza tra la titolarità dell'immobile e quanto presente nella trascrizione del pignoramento.

Tuttavia, occorre segnalare che la relazione notarile integrativa, depositata agli atti il 23/12/2022, non risulta aggiornata in quanto certifica che l'esecutata sia in possesso solamente della Nuda Proprietà dell'immobile, mentre i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultino proprietari, ciascuno, per quota pari a metà del diritto di usufrutto.

Diversamente, al sottoscritto risulta che l'esecutata sia in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile, come risulta dalla seguente documentazione presente agli atti:

- Atto di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022, dove l'esecutata risultava, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021

- Atto di Pignoramento del 01/07/2022, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Al fine di verificare se i trasferimenti del diritto di usufrutto soprariportati fossero stati formalizzati, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali dichiarazioni di successione relativamente ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito (Cfr. All. E1.1).

Inoltre, dalla relazione notarile integrativa depositata agli atti, si desume che l'esecutata ha cambiato il proprio cognome da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con conseguente modifica del codice fiscale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di stabilire quale sia l'identificazione attuale dell'esecutata, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate, dove risulta che il codice fiscale attualmente valido ed in uso è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cfr. All. E1.2), mentre il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta più valido (Cfr. All. E1.3);



- Ufficio Anagrafe del Comune di Capistrello, dove risulta dalla certificazione dello stato di famiglia (Cfr. All. B1.1) che l'esecutata è residente presso l'immobile oggetto di esecuzione con la figlia che ha mantenuto il cognome originario ed il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come riportato al punto successivo;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Avezzano, dove risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Cfr. All. B1.2) che l'esecutata risulta sposata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sussiste corrispondenza tra la titolarità dell'immobile e quanto presente nella trascrizione del pignoramento.

Tuttavia, occorre segnalare che la relazione notarile integrativa, depositata agli atti il 23/12/2022, non risulta aggiornata in quanto certifica che l'esecutata sia in possesso solamente della Nuda Proprietà dell'immobile, mentre i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultino proprietari, ciascuno, per quota pari a metà del diritto di usufrutto.

Diversamente, al sottoscritto risulta che l'esecutata sia in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile, come risulta dalla seguente documentazione presente agli atti:

- Atto di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022, dove l'esecutata risultava, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021

- Atto di Pignoramento del 01/07/2022, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Al fine di verificare se i trasferimenti del diritto di usufrutto soprariportati fossero stati formalizzati, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali dichiarazioni di successione relativamente ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito (Cfr. All. E1.1).

Inoltre, dalla relazione notarile integrativa depositata agli atti, si desume che l'esecutata ha cambiato il proprio cognome da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con conseguente modifica del codice fiscale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di stabilire quale sia l'identificazione attuale dell'esecutata, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate, dove risulta che il codice fiscale attualmente valido ed in uso è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cfr.



All. E1.2), mentre il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta più valido (Cfr. All. E1.3);

- Ufficio Anagrafe del Comune di Capistrello, dove risulta dalla certificazione dello stato di famiglia (Cfr. All. B1.1) che l'esecutata è residente presso l'immobile oggetto di esecuzione con la figlia che ha mantenuto il cognome originario ed il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come riportato al punto successivo;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Avezzano, dove risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Cfr. All. B1.2) che l'esecutata risulta sposata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

L'immobile confina con:

- Nord: con il subalterno n.4 della medesima particella ma appartenente ad altra ditta.
- Sud ed Est: con il subalterno n. 12 della medesima particella ed appartenente alla stessa ditta, ovvero il Bene n.2 .
- Ovest: con la Strada Regionale n.82

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

L'immobile confina con:

- Nord: con il Bene n.1 con i subalterni n.4 e n.7 della medesima particella ma appartenente ad altra ditta;
- Sud: con la particelle 231 e 232 appartenenti ad altra ditta;
- Est: con terreno demaniale;
- Ovest: con la Strada Regionale n.82.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,70 m	Piano Terra
Abitazione	28,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	Piano Primo
Soffitta	38,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	1,20 m	Piano Primo
Ripostiglio	11,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,70 m	Piano Primo



Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Piano Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,90 mq</b>		

Per accedere all'immobile è necessario, tramite il cancello esterno (Cfr. All. F1.2), attraversare la corte, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto (Cfr. All. F2.1), e quindi entrare nel fabbricato tramite il portone d'ingresso (Cfr. All. F1.4) che immette direttamente vano adibito a ingresso-salone (Cfr. All. F1.5 e All. F1.6).

Dal salone è possibile proseguire nell'ampia cucina dotata di camino (Cfr. All. F1.7 e All. F1.8) e, da qui, tramite un disimpegno è possibile accedere alla camera matrimoniale (Cfr. All. F1.9) ed all'ampio bagno dotato di cabina doccia (Cfr. All. F1.10). Dal disimpegno del piano terra è altresì possibile percorrere la scala interna (Cfr. All. F1.11a e All. F1.11b), nel cui sotto scala è stato ricavato un vano tecnico ospitante l'impianto idrico, e quindi giungere al piano primo dove sulla destra è presente una cameretta (Cfr. All. F1.12) e sulla sinistra ad un'ampia camera (Cfr. All. F1.13). Tramite la porta-finestra di quest'ultima, è possibile uscire sul terrazzo (Cfr. All. F1.14a, All. F1.14b e All. F1.14c) e da qui raggiungere il piccolo ripostiglio (Cfr. All. F1.16) oppure accedere alla porzione della corte sul pendio della montagna (Cfr. All. F2.3) a cui l'immobile è adagiato.

Proseguendo nella porzione del primo piano caratterizzato dalla destinazione d'uso come soffitta, è possibile dapprima accedere ad un disimpegno (Cfr. All. F1.17), nel quale è stato ricavato anche un piccolo ripostiglio, e quindi da qui accedere sulla destra al locale bagno (Cfr. All. F1.18) e sulla sinistra ad una camera matrimoniale (Cfr. All. F1.19 e All. F1.20).

Poiché lo stato di tali luoghi è difforme da quanto previsto nel progetto approvato con Concessione edilizia n.1429 del 1996 (Cfr. All. C1.1), il sottoscritto ha proceduto alla stima di tali locali considerandoli come soffitta poiché non abitabili in quanto presentano un'altezza minima e media, rispettivamente pari a 1,2 e 1,8 metri, inferiori a quelle minime stabilite dalla Legge Regione Abruzzo n. 10 del 18 aprile 2011.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cortile	35,00 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	0,00 m	Piano Terra
Giardino	145,00 mq	145,00 mq	0,05	7,25 mq	0,00 m	Piano Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La corte esclusiva pertinenziale del bene n.1 del medesimo lotto è composta dalle due seguenti porzioni:

- Corte di Accesso: situata al livello stradale permette l'accesso, tramite un cancello pedonale e carrabile, all'edificio, ovvero il bene n.1 (Cfr. All. F2.1 e F2.2). Tale porzione di corte risulta pavimentata ed, oltre a consentire l'ingresso pedonale, permette anche di parcheggiare una sola automobile;
- Giardino: situato nella parte posteriore all'edificio, ovvero il bene n.1. Tuttavia, tale porzione di terreno risulta poco fruibile a causa della sua collocazione nel pendio della montagna su cui il bene n.1 è adagiato (Cfr. All. F2.3).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2003 al 05/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 226, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 222 mq Rendita € 557,77 Piano Piano T-1 Graffato SI
Dal 05/02/2008 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 226, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 222 mq Rendita € 557,77 Piano Piano T-1 Graffato SI

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'esecutata è divenuta l'unica proprietaria del bene poiché attualmente in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile, come desumibile dalla documentazione depositata agli atti, quale:

- Atti di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022 dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021
- Atto di Pignoramento del, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Occorre segnalare che tra gli identificativi catastali attuali è presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui è attribuita quota intera di diritto di Usufrutto che, congiuntamente alle quote di usufrutto degli altri intestatari, originerebbe una quota totale pari al doppio dell'intero Usufrutto.



Il sottoscritto ritiene che, verosimilmente, tale intestatario sia stato erroneamente inserito in seguito al decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Avezzano il 05/02/2008 con repertorio 207/2008, riguardante la sola nuda proprietà del bene. Al fine di confermare tale ipotesi, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso :

- Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dove ha reperito la Nota di Trascrizione del 05/03/2008 (Cfr. All. A1.7) relativa al decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Avezzano il 05/02/2008, in cui è indicato come oggetto di trasferimento unicamente il diritto di Nuda proprietà del bene.

- Tribunale di Avezzano, Cancellerie dei procedimenti civili e fallimentari, dove non è stato possibile reperire il fascicolo con repertorio 207/2008.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>06/11/2003</b> al <b>05/02/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 226, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3 Piano Piano T-1 Graffato SI
Dal <b>05/02/2008</b> al <b>02/03/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 226, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3 Piano Piano T-1 Graffato SI

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'esecutata è divenuta l'unica proprietaria del bene poiché attualmente in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile, come desumibile dalla documentazione depositata agli atti, quale:

- Atti di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022 dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021

- Atto di Pignoramento del, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Occorre segnalare che tra gli identificativi catastali attuali è presente il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui è attribuita quota intera di diritto di Usufrutto che, congiuntamente alle quote di usufrutto degli altri intestatari, originerebbe una quota totale pari al doppio dell'intero Usufrutto.

Il sottoscritto ritiene che, verosimilmente, tale intestatario sia stato erroneamente inserito in seguito al decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Avezzano il 05/02/2008 con repertorio 207/2008, riguardante la sola nuda proprietà del bene. Al fine di confermare tale ipotesi, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso :



- Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dove ha reperito la Nota di Trascrizione del 05/03/2008 (Cfr. All. A1.7) relativa al decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Avezzano il 05/02/2008, in cui è indicato come oggetto di trasferimento unicamente il diritto di Nuda proprietà del bene.

- Tribunale di Avezzano, Cancellerie dei procedimenti civili e fallimentari, dove non è stato possibile reperire il fascicolo con repertorio 207/2008.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	226	11		A2	3	8 Vani	222 mq	557,77 €	Piano T-1	SI

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastale del bene e quanto presente nella trascrizione del pignoramento ma, tuttavia, la planimetria castale (Cfr. All. A1.4) non risulta corrispondere a:

- Stato dei luoghi: in quanto, limitatamente al piano primo, non è stato riportato il terrazzo che permette l'accesso al locale ripostiglio;

- Progetto, approvato da Comune di Capistrello con concessione edilizia n.1429 del 1996 (Cfr. All. C1.1): in difformità da esso, nella planimetria catastale del piano primo sono riportati, coerentemente allo stato dei luoghi, un disimpegno ed un locale da bagno. Ciò risulta costituire un'anomalia, in quanto i locali abitativi riportati nell'elaborato grafico non possono essere sanati in quanto presentano un'altezza minima e media, rispettivamente pari a 1,2 e 1,8 metri, inferiori a quelle minime stabilite dalla Legge Regione Abruzzo n. 10 del 18 aprile 2011.

Per le suddette motivazioni, il sottoscritto ritiene che sia necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante inserimento del balcone e ripristino dei locali destinati a soffitta in luogo del locale disimpegno e del locale da bagno.

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	226	12		A2	3				Piano T-1	SI

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

L'immobile in oggetto risulta in essere buone condizioni generali poiché gli ambienti interni e gli impianti tecnologici sono stati ristrutturati nel 1996, inoltre, lo stesso, risulta anche regolarmente mantenuto. Tuttavia, da una visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha potuto constatare, solamente nel piano primo, la presenza di limiate porzioni di muffa, indicative della presenza di ponti termici localizzati in alcuni punti di congiunzione del solaio di copertura con le pareti verticali del bagno, del corpo scala e della cameretta.

La copertura, realizzata in occasione dei lavori di ristrutturazione sopramenzionati, risulta in buone condizioni generali e non presenta infiltrazioni di acqua piovana: le uniche infiltrazioni che il sottoscritto ha potuto osservare sono localizzate nel primo piano e, più precisamente, nel telaio della finestra "Velux" del disimpegno e nella cameretta, sulla porzione di canna fumaria del camino situato nel locale cucina.

Le rifiniture esterne ed interne, in tutti i locali, risultano in buone condizioni anche se, nel soffitto della sala e della cucina del piano terra risulta evidente la presenza dei travetti del solaio.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, anch'essi risultano in buone condizioni poiché di recente installazione.

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

La pavimentazione della corte di accesso, situata al livello stradale, risulta in buone condizioni (Cfr. All. F2.1 e F2.2) mentre il giardino, in pendio, risulta in uno stato di abbandono in quanto non curato (Cfr. All. F2.3).

## PARTI COMUNI



## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, non ha rilevato la presenza di parti comuni.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, non ha rilevato la presenza di parti comuni.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Dalla relazione tecnica, a firma del Arch. Maurizio De Cristofaro, allegata al progetto di ristrutturazione del 1996 (Cfr. All. C1.2) approvato dal Comune di Capistrello mediante rilascio della Concessione Edilizia n. 1429 del 27/07/1996 (Cfr. All. C1.1) e dal Servizio Del Genio Civile di Avezzano mediante rilascio del visto di approvazione da parte dello stesso (Cfr. All. D1.1), può desumersi quanto segue:

Strutture verticali: muratura portante realizzata in pietrame con ricorsi di mattoni pieni integrata con blocchi di calcestruzzo. Le murature sono provviste di idonei cordoli di coronamento sommitale realizzati in cemento armato.

Solaio Primo Piano e di Copertura : realizzato con travetti prefabbricati e fondello in laterizio, blocchi di laterizio interposti e sovrastante soletta in calcestruzzo

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto rilevare quanto segue:

Copertura: a falda inclinata con canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera zincata

Manto di copertura: costituito da tegole in cotto verniciata.

Pareti esterne: rifinite con intonaco civile e tintura

Pareti interne: rifinite con intonaco civile e tintura

Pavimentazione interna: mattonelle in "monocottura"

Pavimentazione esterna: mattonelle in gres

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio di buona fattura dotati di persiane

Infissi interni: porte interne in legno.

Impianto elettrico: presente di tipo sottotraccia con quadro generale, situato al piano terra, dotato di salvavita e sezionatori.

Impianto termico: presente di tipo autonomo sottotraccia con collettore complanare e costituito da generatore termico a gas con elementi radianti in alluminio.



Impianto adduzione gas: presente di tipo sottotraccia.

Impianto idrico : costituito da serbatoio in metallo e pompa autoclave collocati nel vano tecnico ricavato nel sotto scala.

La presenza del regolare allaccio alla rete idrica e fognaria comunale è stato dichiarato, al sottoscritto in sede di sopralluogo, dal marito dell'esecutata, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

La corte di accesso risulta pavimentata con mattonelle del tipo "monocottura" (Cfr. All. F2.1 e F2.2).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari.

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 22/02/1965 al 24/05/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	01/08/1995	12111	9697
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/1995 al 24/05/1997	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Giovanni Arturo	26/01/1995	164525	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	01/02/1995	1903	1595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/05/1997 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Giovanni Arturo	24/05/1997	176930	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	04/06/1997	8230	6590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Avezzano	05/02/2008	207	2008
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	05/02/2008	3466	5067



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.

Allo stato attuale, la situazione della proprietà risulta, al sottoscritto, variata in quanto l'esecuta è in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile.

Ciò è desumibile dalla documentazione depositata agli atti, quale:

- Atto di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022, dove l'esecutata risultava, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021

- Atto di Pignoramento del 01/07/2022, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Al fine di verificare se i trasferimenti del diritto di usufrutto soprariportati fossero stati formalizzati, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali dichiarazioni di successione relativamente ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito (Cfr. All. E1.1).

Inoltre, dalla relazione notarile integrativa depositata agli atti, si desume che l'esecutata ha cambiato il proprio cognome da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con conseguente modifica del codice fiscale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di stabilire quale sia l'identificazione attuale dell'esecutata, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate, dove risulta che il codice fiscale attualmente valido ed in uso è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cfr. All. E1.2), mentre il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta più valido (Cfr. All. E1.3);

- Ufficio Anagrafe del Comune di Capistrello, dove risulta dalla certificazione dello stato di famiglia (Cfr. All. B1.1) che l'esecutata è residente presso l'immobile oggetto di esecuzione con la figlia che ha mantenuto il cognome originario ed il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come riportato al punto successivo;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Avezzano, dove risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Cfr. All. B1.2) che l'esecutata risulta sposata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1965 al 24/05/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	01/08/1995	12111	9697
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/01/1995 al 24/05/1997	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Giovanni Arturo	26/01/1995	164525	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	01/02/1995	1903	1595
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/05/1997 al 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Giovanni Arturo	24/05/1997	176930	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	04/06/1997	8230	6590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Tribunale di Avezzano	05/02/2008	207	2008
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	05/02/2008	3466	5067
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allo stato attuale, la situazione della proprietà è variata in quanto al sottoscritto risulta che l'esecuta sia in possesso di quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile.

Ciò è desumibile dalla documentazione depositata agli atti quale:

- Atto di Precetto del 11/10/2021 e del 16/03/2022, dove l'esecutata risultava, a tal data, in possesso, oltre alla nuda proprietà del bene, anche di quota pari a metà della piena proprietà, a causa dell'estinzione di metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 24/06/2021

- Atto di Pignoramento del 01/07/2022, dove l'esecutata risulta, a tal data, in possesso dell'intero diritto della piena proprietà del bene per avvenuta estinzione della rimanente metà quota del diritto di usufrutto in seguito al decesso del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 12/06/2022.

Al fine di verificare se i trasferimenti del diritto di usufrutto soprariportati fossero stati formalizzati, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire eventuali dichiarazioni di successione relativamente ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma, tuttavia, non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito (Cfr. All. E1.1).

Inoltre, dalla relazione notarile integrativa depositata agli atti, si desume che l'esecutata ha cambiato il proprio cognome da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con conseguente modifica del codice fiscale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine di stabilire quale sia l'identificazione attuale dell'esecutata, il sottoscritto ha condotto opportune ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate, dove risulta che il codice fiscale attualmente valido ed in uso è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cfr. All. E1.2), mentre il codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta più valido (Cfr. All. E1.3);

- Ufficio Anagrafe del Comune di Capistrello, dove risulta dalla certificazione dello stato di famiglia (Cfr. All.



B1.1) che l'esecutata è residente presso l'immobile oggetto di esecuzione con la figlia che ha mantenuto il cognome originario ed il marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come riportato al punto successivo;

- Ufficio Anagrafe del Comune di Avezzano, dove risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Cfr. All. B1.2) che l'esecutata risulta sposata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila aggiornate al 21/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 13/08/2009  
Reg. gen. 13218 - Reg. part. 1998  
Quota: Piena Proprietà de bene  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Prandi Ettore  
Data: 05/08/2009  
N° repertorio: 66555  
N° raccolta: 12115

#### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 01/08/2022  
Reg. gen. 14552 - Reg. part. 11802  
Quota: Piena Proprietà dell'immoblie  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri di cancellazione, ammonterebbero ad un totale di 329 euro così suddivisi:

-Ipoteca Volontaria Reg. gen. 13218, Reg. part. 1998: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347) in quanto esente dall'imposta ipotecaria e



dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601;

-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 14552, Reg. part. 11802: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila aggiornate al 21/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 13/08/2009  
Reg. gen. 13218 - Reg. part. 1998  
Quota: Piena Proprietà de bene  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Prandi Ettore  
Data: 05/08/2009  
N° repertorio: 66555  
N° raccolta: 12115

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 01/08/2022  
Reg. gen. 14552 - Reg. part. 11802  
Quota: Piena Proprietà dell'immoblie  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Relativamente al bene in oggetto, gli oneri di cancellazione, ammonterebbero ad un totale di 329 euro così suddivisi:

-Ipoteca Volontaria Reg. gen. 13218, Reg. part. 1998: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347) in quanto esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601.



-Pignoramento Immobiliare Reg. gen. 14552, Reg. part. 11802: gli oneri necessari alla cancellazione ammontano a €294 e sono così ripartiti:

- a) €200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- b) €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- c) €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Capistrello con destinazione urbanistica di "completamento edilizio intensivo".

In tale zona, è anche presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.).

In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Capistrello con destinazione urbanistica di "completamento edilizio intensivo".

In tale zona, è anche presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.).

In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1:

"Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1996 a seguito di regolare autorizzazione da parte del comune di Capistrello e del Servizio Genio Civile di Avezzano.

Infatti, a seguito di ricerche effettuate presso gli archivi dei suddetti enti, il sottoscritto ha potuto rintracciare quanto segue:

a) Concessione Edilizia n. 1429 del 27/07/1996 (Cfr. All. C1.1), riguardante lavori di ristrutturazione del fabbricato censito al NCEU di Capistrello Fg. 50 P.lla 226 all'epoca Sub 3, 6 e 8 ed ora Sub 11, e sistemazione dell'area esterna che circonda il fabbricato su tre lati, ovvero la corte pertinenziale censito al NCEU di Carsoli Fg. 50 P.lla 226 all'epoca Sub. 5 ed ora Sub. 12.

Tuttavia, sebbene il progetto di ristrutturazione (Cfr. All. C1.2) prevedesse la realizzazione di un garage interrato, il servizio urbanistico del comune di Capistrello, ha prescritto di escludere la realizzazione di tale ampliamento;

b) Comunicazione di rilascio del visto di approvazione del progetto strutturale depositato presso il Servizio del Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.1).

Per quanto concerne l'agibilità del fabbricato, la certificazione energetica, la conformità dell'impianto elettrico, termico, di adduzione del gas, idrico e fognario, il sottoscritto non ha potuto rintracciare alcuna documentazione in merito.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente progetto, approvato da Comune di Capistrello con concessione edilizia n.1429 del 1996 (Cfr. All. C1.1), in quanto una porzione del piano primo del fabbricato è attualmente utilizzato come volume abitabile, sebbene nel progetto autorizzato tali volumi sia stato destinati a soffitta.

In particolare, in luogo dei locali soffitta, sono stati realizzati locali abitabili quali: disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto con apertura di tre finestre di tipo "velux" per consentire l'areazione ed illuminazione dei suddetti locali.

In merito a tale difformità, il sottoscritto ha interpellato il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Capistrello, il quale ha indicato che non è possibile sanare i locali abitativi realizzati in luogo della soffitta, in quanto gli stessi presentano un'altezza minima e media, rispettivamente pari a 1,2 e 1,8 metri, altezze inferiori a quelle minime stabilite dalla Legge Regione Abruzzo n. 10 del 18 aprile 2011.

Pertanto, si rende necessario il ripristino dei locali soffitta in luogo di quelli abitativi realizzati.

Conseguentemente a ciò, il sottoscritto ha proceduto alla stima di tali locali considerandoli come soffitta.

## **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La corte esclusiva pertinenziale del bene n.1 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1996 a seguito di regolare autorizzazione da parte del comune di Capistrello e del Servizio Genio Civile di Avezzano.

Infatti, a seguito di ricerche effettuate presso gli archivi dei suddetti enti, il sottoscritto ha potuto rintracciare



quanto segue:

a) Concessione Edilizia n. 1429 del 27/07/1996 (Cfr. All. C1.1), riguardante lavori di ristrutturazione del fabbricato censito al NCEU di Capistrello Fg. 50 P.lla 226 all'epoca Sub. 3, 6 e 8 ed ora Sub 11, e sistemazione dell'area esterna che circonda il fabbricato su tre lati, ovvero la corte pertinenziale censito al NCEU di Carsoli Fg. 50 P.lla 226 all'epoca Sub. 5 ed ora Sub. 12.

Tuttavia, sebbene il progetto di ristrutturazione (Cfr. All. C1.2) prevedesse la realizzazione di un garage interrato, il servizio urbanistico del comune di Capistrello, ha prescritto di escludere la realizzazione di tale ampliamento;

b) Comunicazione di rilascio del visto di approvazione del progetto strutturale depositato presso il Servizio del Genio Civile di Avezzano (Cfr. All. D1.1).

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente al progetto, approvato da Comune di Capistrello con concessione edilizia n.1429 del 1996 (Cfr. All. C1.1).

Infatti, essendo stata esclusa l'autorimessa dall'autorizzazione, in quanto trattasi di ampliamento dell'edificio originario, al posto della stessa è stato realizzato un'ulteriore porzione di corte di accesso e, sulla parte sommitale del primo terrapieno naturale, un piccolo terrazzo atto a garantire l'accessibilità, dal primo piano del fabbricato, al locale ripostiglio esterno.

Per accertare la regolarità di tali opere, il sottoscritto ha interpellato il responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Capistrello che, a tutt'oggi, non ha ancora fornito riscontro in merito.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439

Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale (Cfr. All. F1.2), composto da un piano terra, piano sottotetto mansardato, piccolo vano adibito a ripostiglio e corte pertinenziale, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto. L'edificio è situato nel comune di Capistrello (Aq), come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Satellitare (Cfr. All. F1.1), più precisamente in via Roma n.439, ovvero la Strada Regionale 82 della Valle del Liri (SR 82), un'importante strada di collegamento interregionale che attraversa tutta la valle del Liri tra Abruzzo e Lazio. L'immobile è situato all'uscita del paese (Cfr. All. F1.3), dove termina il centro abitato ed ha inizio la valle Roveto: il fabbricato gode di una buona esposizione e dista circa 600 metri dal centro paese. In tale zona ha origine il gruppo montuoso "Serra Lunga", ovvero lo spartiacque appenninico tra la conca del Fucino e la valle Roveto. Tale valle risulta particolarmente amena in quanto interamente attraversata dal corso del fiume Liri, per circa 30 chilometri, e circondata da borghi arroccati, tra i monti Simbruini, Cântari (monte Viglio) ed Ernici (Pizzo Deta), ricchi di flora e fauna tipici dell'Appennino abruzzese. Capistrello sorge tra la Valle Roveto e la Marsica, nel cuore dell'Abruzzo, non lontano dalla riserva naturale del Monte Salviano, immerso tra rocce calcaree e boschi ricchi di corsi d'acqua e ruscelli. Il nucleo urbano di Capistrello è costituito principalmente dal borgo antico, ricco di storia e situato alle pendici del monte Arezzo, e dal nucleo moderno edificato lungo il tracciato cittadino della strada statale 82 della Valle del Liri. Il Borgo suddiviso in rioni collegati da vie acciottolate, è il luogo ideale per lunghe passeggiate fino a raggiungere i sentieri delle montagne e scoprire le bellezze naturali locali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 226, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 96.264,00

Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima sintetica e comparativa: il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato anche sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439

Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito dalla corte esclusiva pertinenziale del Bene n.1, del medesimo lotto, tramite la quale è possibile accedere all'ingresso dell'edificio (Cfr. All. F1.2, F2.1 e F2.2). Tale corte esclusiva si estende lateralmente e posteriormente al fabbricato, il bene n.1 dello stesso lotto, assolvendo, rispettivamente, alla funzione di corte di accesso all'immobile nel lato Sud, e come



giardino nel lato Est, ovvero il pendio della montagna sul cui il fabbricato è adagiato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 50, Part. 226, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.588,00

Per il calcolo del valore commerciale della superficie il sottoscritto ha reputato opportuno adottare una stima sintetica e comparativa: il valore di stima è scaturito da una serie di indagini di mercato tenendo anche conto le quotazioni fornite dall'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato anche sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capistrello (AQ) - via Roma n. 439	171,90 mq	560,00 €/mq	€ 96.264,00	100,00%	€ 96.264,00
Bene N° 2 - Corte o resede Capistrello (AQ) - via Roma n. 439	13,55 mq	560,00 €/mq	€ 7.588,00	100,00%	€ 7.588,00
				Valore di stima:	€ 103.852,00

Valore di stima: € 103.852,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Costi di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento castale	3000,00	€
Oneri Cancellazione Formalità Bene n.1	329,00	€
Oneri Cancellazione Formalità Bene n.2	329,00	€

**Valore finale di stima: € 97.078,44**



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 02/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Chichiarelli Pietro Ivan



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439  
Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale (Cfr. All. F1.2), composto da un piano terra, piano sottotetto mansardato, piccolo vano adibito a ripostiglio e corte pertinenziale, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto. L'edificio è situato nel comune di Capistrello (Aq), come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Satellitare (Cfr. All. F1.1), più precisamente in via Roma n.439, ovvero la Strada Regionale 82 della Valle del Liri (SR 82), un'importante strada di collegamento interregionale che attraversa tutta la valle del Liri tra Abruzzo e Lazio. L'immobile è situato all'uscita del paese (Cfr. All. F1.3), dove termina il centro abitato ed ha inizio la valle Roveto: il fabbricato gode di una buona esposizione e dista circa 600 metri dal centro paese. In tale zona ha origine il gruppo montuoso "Serra Lunga", ovvero lo spartiacque appenninico tra la conca del Fucino e la valle Roveto. Tale valle risulta particolarmente amena in quanto interamente attraversata dal corso del fiume Liri, per circa 30 chilometri, e circondata da borghi arroccati, tra i monti Simbruini, Càntari (monte Viglio) ed Ernici (Pizzo Deta), ricchi di flora e fauna tipici dell'Appennino abruzzese. Capistrello sorge tra la Valle Roveto e la Marsica, nel cuore dell'Abruzzo, non lontano dalla riserva naturale del Monte Salviano, immerso tra rocce calcaree e boschi ricchi di corsi d'acqua e ruscelli. Il nucleo urbano di Capistrello è costituito principalmente dal borgo antico, ricco di storia e situato alle pendici del monte Arezzo, e dal nucleo moderno edificato lungo il tracciato cittadino della strada statale 82 della Valle del Liri. Il Borgo suddiviso in rioni collegati da vie acciottolate, è il luogo ideale per lunghe passeggiate fino a raggiungere i sentieri delle montagne e scoprire le bellezze naturali locali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 226, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Capistrello con destinazione urbanistica di "completamento edilizio intensivo". In tale zona, è anche presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.). In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale Paesaggistico, ovvero una zona in cui la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Capistrello (AQ) - via Roma n. 439  
Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito dalla corte esclusiva pertinenziale del Bene n.1, del medesimo lotto, tramite la quale è possibile accedere all'ingresso dell'edificio (Cfr. All. F1.2, F2.1 e F2.2). Tale corte esclusiva si estende lateralmente e posteriormente al fabbricato, il bene n.1 dello stesso lotto, assolvendo, rispettivamente, alla funzione di corte di accesso all'immobile nel lato Sud, e come giardino nel lato Est, ovvero il pendio della montagna sul cui il fabbricato è adagiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 226, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Capistrello con destinazione urbanistica di "completamento edilizio intensivo". In tale zona, è anche presente un Vincolo Paesaggistico in quanto ricadenti nella zona a regime ordinario del Piano Territoriale Paesaggistico (P.T.P.). In particolare il vincolo riguarda la zona D del Piano Regionale



Paesaggistico, ovvero una zona in cui la trasformazione è sottoposta a regime ordinario, i cui perimetri sono indicati secondo l'ex Art.18 P.R.P. il quale recita al comma 1: "Per gli edifici, impianti, manufatti ed opere esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla L.R. 18/83, art. 30 lett. a), b), c), d), e); sono ammessi, altresì, completamenti funzionali ed interventi strettamente connessi ad adeguamenti previsti dalle leggi in vigore, purché coerenti con la natura e la qualità del bene".

**Prezzo base d'asta: € 97.078,44**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.078,44**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capistrello (AQ) - via Roma n. 439		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 226, Sub. 11, Categoria A2, Graffato SI	<b>Superficie</b>	171,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in oggetto risulta in essere buone condizioni generali poiché gli ambienti interni e gli impianti tecnologici sono stati ristrutturati nel 1996, inoltre, lo stesso, risulta anche regolarmente mantenuto. Tuttavia, da una visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha potuto constatare, solamente nel piano primo, la presenza di limiate porzioni di muffa, indicative della presenza di ponti termici localizzati in alcuni punti di congiunzione del solaio di copertura con le pareti verticali del bagno, del corpo scala e della cameretta. La copertura, realizzata in occasione dei lavori di ristrutturazione sopramenzionati, risulta in buone condizioni generali e non presenta infiltrazioni di acqua piovana: le uniche infiltrazioni che il sottoscritto ha potuto osservare sono localizzate nel primo piano e, più precisamente, nel telaio della finestra "Velux" del disimpegno e nella cameretta, sulla porzione di canna fumaria del camino situato nel locale cucina. Le rifiniture esterne ed interne, in tutti i locali, risultano in buone condizioni anche se, nel soffitto della sala e della cucina del piano terra risulta evidente la presenza dei travetti del solaio. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, anch'essi risultano in buone condizioni poiché di recente installazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito da un edificio di tipo residenziale (Cfr. All. F1.2), composto da un piano terra, piano sottotetto mansardato, piccolo vano adibito a ripostiglio e corte pertinenziale, ovvero il bene n.2 del medesimo lotto. L'edificio è situato nel comune di Capistrello (Aq), come si evince dalle visure (Cfr. All. A1.1), dall'estratto di mappa catastale (Cfr. All. A1.3) ed dall'inquadramento Satellitare (Cfr. All. F1.1), più precisamente in via Roma n.439, ovvero la Strada Regionale 82 della Valle del Liri (SR 82), un'importante strada di collegamento interregionale che attraversa tutta la valle del Liri tra Abruzzo e Lazio. L'immobile è situato all'uscita del paese (Cfr. All. F1.3), dove termina il centro abitato ed ha inizio la valle Roveto: il fabbricato gode di una buona esposizione e dista circa 600 metri dal centro paese. In tale zona ha origine il gruppo montuoso "Serra Lunga", ovvero lo spartiacque appenninico tra la conca del Fucino e la valle Roveto. Tale valle risulta particolarmente amena in quanto interamente attraversata dal corso del fiume Liri, per circa 30 chilometri, e circondata da borghi arroccati, tra i monti Simbruini, Càntari (monte Viglio) ed Ernici (Pizzo Deta), ricchi di flora e fauna tipici dell'Appennino abruzzese. Capistrello sorge tra la Valle Roveto e la Marsica, nel cuore dell'Abruzzo, non lontano dalla riserva naturale del Monte Salviano, immerso tra rocce calcaree e boschi ricchi di corsi d'acqua e ruscelli. Il nucleo urbano di Capistrello è costituito principalmente dal borgo antico, ricco di storia e situato alle pendici del monte Arezzo, e dal nucleo moderno edificato lungo il tracciato cittadino della strada statale 82 della Valle del Liri. Il Borgo suddiviso in rioni collegati da vie acciottolate, è il luogo ideale per lunghe passeggiate fino a raggiungere i sentieri delle montagne e scoprire le bellezze naturali locali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari.		

<b>Bene N° 2 - Corte o resede</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capistrello (AQ) - via Roma n. 439		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 226, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI	<b>Superficie</b>	13,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La pavimentazione della corte di accesso, situata al livello stradale, risulta in buone condizioni (Cfr. All. F2.1 e F2.2) mentre il giardino, in pendio, risulta in uno stato di abbandono in quanto non curato (Cfr. All. F2.3).		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di esecuzione risulta costituito dalla corte esclusiva pertinenziale del Bene n.1, del medesimo lotto, tramite la quale è possibile accedere all'ingresso dell'edificio (Cfr. All. F1.2, F2.1 e F2.2). Tale corte esclusiva si estende lateralmente e posteriormente al fabbricato, il bene n.1 dello stesso lotto, assolvendo, rispettivamente, alla funzione di corte di accesso all'immobile nel lato Sud, e come giardino nel lato Est, ovvero il pendio della montagna sul cui il fabbricato è adagiato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai suoi familiari.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 13/08/2009  
Reg. gen. 13218 - Reg. part. 1998  
Quota: Piena Proprietà de bene  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Prandi Ettore  
Data: 05/08/2009  
N° repertorio: 66555  
N° raccolta: 12115

#### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 01/08/2022  
Reg. gen. 14552 - Reg. part. 11802  
Quota: Piena Proprietà dell'immobilie  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA ROMA N. 439

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo  
Iscritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 13/08/2009  
Reg. gen. 13218 - Reg. part. 1998  
Quota: Piena Proprietà de bene  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Prandi Ettore  
Data: 05/08/2009  
N° repertorio: 66555  
N° raccolta: 12115



## Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il 01/08/2022

Reg. gen. 14552 - Reg. part. 11802

Quota: Piena Proprietà dell'immobilitie

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

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

