

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
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.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.716,60	14



INCARICO

All'udienza del 06/05/2025, 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 08/05/2025 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 Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1 (Coord. Geografiche: 41.95586334289798, 13.645627166724045)

DESCRIZIONE

Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al S1 sita nel comune di Ortucchio (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Via Porta Nuova al civico 29. Via Porta Nuova è una strada di attraversamento del paese di Ortucchio, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano ed altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'abitazione distribuisce al Piano Terra, mediante un comodo ingresso, la cucina con il soggiorno, una camera da letto ed un disimpegno che porta ad un bagno ed ad una cantina al PS1, sempre dall'ingresso, tramite una scala interna, si giunge al P.1° dove sono presenti tre camere da letto ed un bagno.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina sul fronte prevalentemente volto a Nord con Largo Porta Nuova, anche Via I Maggio, con il fronte prevalentemente volto ad Est con altra viabilità aperta al pubblico transito denominata Via Carlo Del Prete e sul fronte Ovest si colloca in adiacenza ad un altro immobile intestato a **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	16,59 mq	20,75 mq	1	20,75 mq	3,20 m	T
Soggiorno-K	22,99 mq	33,88 mq	1	33,88 mq	3,20 m	T
Letto	13,09 mq	18,37 mq	1	18,37 mq	3,20 m	T
Bagno	5,49 mq	8,89 mq	1	8,89 mq	3,00 m	T
Disimpegno	3,13 mq	4,33 mq	1	4,33 mq	3,00 m	T
Scala	6,12 mq	8,90 mq	1	8,90 mq	3,20 m	T
Letto 1	17,87 mq	22,35 mq	1	22,35 mq	3,13 m	1
Letto 2	14,22 mq	16,92 mq	1	16,92 mq	3,13 m	1
Letto 3	26,55 mq	33,64 mq	1	33,64 mq	3,13 m	1
Bagno	4,07 mq	6,57 mq	1	6,57 mq	3,13 m	1
Disimpegno	6,57 mq	9,98 mq	1	9,98 mq	1,00 m	3.13
Scala	5,03 mq	7,66 mq	1	7,66 mq	3,13 m	1



Balcone	1,68 mq	1,68 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	1
Cantina	23,00 mq	39,57 mq	0,20	7,91 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				200,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sono stati adottati coefficienti d'abbattimento pari allo 0,20 per la cantina ed allo 0.25 per il balcone, in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1986 al 17/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 787 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani
Dal 17/10/2002 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 787 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 364,10 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	787			A3	1	7,5 vani	78 mq	364,1 €	T - 1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è ancora associata al cespite una vecchia planimetria dove sono raffigurati soltanto due vani al Piano Terra e due vani al Piano primo seppure nell'identificazione dei dati catastali sono associati 7,5 vani. Per ottenere l'aggiornamento del N.C.E.U. bisogna effettuare un Docfa di Variazione.

PRECISAZIONI

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è ancora associata al cespite una vecchia planimetria dove sono raffigurati soltanto due vani al Piano Terra e due vani al Piano primo seppure nell'identificazione dei dati catastali sono associati 7,5 vani. Per ottenere l'aggiornamento del N.C.E.U. bisogna effettuare un Docfa di Variazione.

Al fine di ottenere la regolarità del bene bisogna sostenere una cifra omnicomprensiva di 2.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno cattivo stato di conservazione. Sono percepibili a chiunque fenomeni di umidità e condensa, le rifiniture ormai trentennali sono di vecchia concezione e particolarmente ammalorate per la scarsa manutenzione. Al Piano Primo mancano persino tre porte per l'accesso agli ambienti. Esso necessita di opere per essere abitato in linea con i vigenti standard abitativi.

PARTI COMUNI

Il Bene è ricompreso in un unico fabbricato strutturalmente autonomo "Cielo-Terra", pertanto non ha parti in comune con altri immobili, è inoltre in piena proprietà e possesso degli esecutati pertanto non ha neanche parti in comune con altre ditte. Esso sul fronte prevalentemente volto ad Ovest ed a Sud è in adiacenza con altri fabbricati, di qui l'unico aspetto civile di condivisione con terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è autonomo nella funzionalità e nei servizi tecnologici: non sembrano apparire servitù per terzi o fondi e neanche gravano su di esso usi civici o convenzioni comunali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutto il fabbricato comprendente l'immobile oggetto di stima è di remota edificazione, esso è stato ristrutturato intorno alla metà degli anni novanta, ma ci perviene, nel suo insieme, 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. Esso fu realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero cemento gettati in opera con copertura a "più falde inclinate".

Con riferimento alle finiture interne, le pareti sono state realizzate con intonaco tradizionale, esternamente colorate, internamente con pitture "semi-lavabili" ed a volte di tipo "Veneziano". La pavimentazione è in



ceramica al piano terra ed al piano primo, la scala con marmi di modesta qualità. La porta di ingresso all' unità immobiliare non presenta caratteristiche per l'antintrusione, essa è in legno. Gli infissi sono in legno muniti di vetrocamera e persiane, ormai datati e con e con limitate caratteristiche termiche. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, mentre l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a Gas, presenta radiatori in ghisa come terminali di erogazione talvolta coadiuvati da ventilconvettori. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle reti comunali. Le finiture ed i materiali interni ci pervengono in un cattivo stato di conservazione, spesso interessati da umidità e senza alcuna manutenzione ormai da tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario. Esso è ingombrato da cose in abbandono riconducibili agli esecutati ormai assimilabili a rifiuti, sparse per la casa con particolare concentrazione nella cantina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002	**** Omissis ****	Atto Notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLUCCI ROBERTO	17/10/2002	19932	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	22/10/2002	16894	12767
		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 in data 28/11/2023 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla trascrizione fino al 29/11/2003 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 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a L'Aquila il 22/10/2002
Reg. gen. 16895 - Reg. part. 2453
Quota: 1/1
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 104.000,00
Note: Comunicazione n. 351 del 13/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 16/02/2009
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a L'Aquila il 31/12/2008
Reg. gen. 30656 - Reg. part. 4482
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Note: Con Contratto di Cessione di Crediti, concluso in data 02/12/2019 la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA ha ceduto pro-soluto a BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05033050260, tutti i crediti pecuniari derivanti da contratti di mutuo o da finanziamenti che siano stati individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione e che siano vantati verso debitori classificati a sofferenza. In forza di tale Contratto di Cessione di Crediti la soc. BCC NPLS 2019 S.R.L. ha trascritto l'Atto di pignoramento dell'immobile ditinto al Catasto fabbricati del Comune di Ortucchio al fg. 20, p.lla 787, e per essa in qualità di mandataria DOVALUE S.P.A.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a L'Aquila il 15/03/2024
Reg. gen. 5187 - Reg. part. 390
Quota: 1/2
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni



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

Trascritto a L'Aquila il 28/11/2023

Reg. gen. 22066 - Reg. part. 18202

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Con Contratto di Cessione di Crediti, concluso in data 02/12/2019 la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA ha ceduto pro-soluto a BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 05033050260, tutti i crediti pecuniari derivanti da contratti di mutuo o da finanziamenti che siano stati individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo Contratto di Cessione e che siano vantati verso debitori classificati a sofferenza. In forza di tale Contratto di Cessione di Crediti la soc. BCC NPLS 2019 S.R.L. ha trascritto l'Atto di pignoramento dell'immobile ditinto al Catasto fabbricati del Comune di Ortucchio al fg. 20, p.lla 787, e per essa in qualità di mandataria DOVALUE S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel comune di Ortucchio dove è vigente il Piano Regolatore Generale ma ne è in corso di Adozione uno nuovo: questo significa che, durante il periodo di transizione tra l'adozione e l'eventuale approvazione del nuovo PRG, si applicano le norme più restrittive di entrambi i piani. Per quanto detto, finché il Piano in adozione non viene approvato, ogni tipo di intervento deve soddisfare entrambi i Piani. Più chiaramente l'immobile in oggetto ricade nell'attuale Piano Regolatore in zona B1.1, Aree Prevalentemente Residenziali Semi-Estensive, per le quali vale quanto disposto dall'art 30.6 delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e ricade, per le norme in adozione, in zona B1, Zona di Ristrutturazione per le quali vale quanto disposto dall'art 16.2.1 delle rispettive NTA (Vd.si Allegato "D"). Tuttavia, in ogni caso, non sembrano esserci impedimenti per ipotetici interventi di Manutenzione sull'immobile oggetto di stima. L'area e l'immobile non presentano vincoli imposti dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di un fabbricato di remota costruzione realizzato in muratura e ristrutturato intorno alla metà degli anni novanta in forza della Concessione Edilizia n.°5 del 22/02/1994, titolo edilizio di confronto per l'esamina di conformità. L'abitazione ci perviene con piccole difformità costruttive rispetto ai disegni tecnici del predetto titolo autorizzativo(Vd.si Allegato "C"). Le stesse non riguardano indici e parametri urbanistici, ci sono solo piccole variazioni nella distribuzione degli ambienti interni, con particolare riferimento alla realizzazione di un tramezzo al PT per ricavare un'ulteriore camera da letto, nella conformazione della scala, nel posizionamento degli infissi, c'è un'ulteriore finestrella al PS1, non ce n'è un'altra al P.1° e quant'altro riconducibile ad una migliore rappresentazione grafica, cavedi, tetto etc. Per legittimare tali difformità, fermo restando le derivate destinazioni in funzione delle caratteristiche dei requisiti di abitabilità, è necessario procedere con un titolo in sanatoria che comporta un costo totale di 2.500,00 euro, ricomprendendo ogni tipo di onere, sanzioni, diritti, spese professionali, iva etc.

Per quanto detto, al fine di ottenere la regolarità del bene, bisogna sostenere una cifra omnicomprensiva di



2.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è autonomo ed indipendente, nelle strutture, nella funzionalità ed è a capo di un'unica proprietà, non ha vincoli o oneri condominiali né appartiene ad un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un'abitazione costituita dal Piano Terra e Primo con la relativa cantina al PS1, essa non ha una comoda divisibilità in natura, per questo, ai fini della procedura e quindi del raggiungimento del massimo valore di mercato, si è scelto di procedere con un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1
Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al S1 sita nel comune di Ortucchio (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Via Porta Nuova al civico 29. Via Porta Nuova è una strada di attraversamento del paese di Ortucchio, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano ed altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'abitazione distribuisce al Piano Terra, mediante un comodo ingresso, la cucina con il soggiorno, una camera da letto ed un disimpegno che porta ad un bagno ed ad una cantina al PS1, sempre dall'ingresso, tramite una scala interna, si giunge al P.1° dove sono presenti tre camere da letto ed un bagno.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 787, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.216,60

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni simili compravenduti in tempi recenti, tuttavia il valore al mq utilizzato è in linea con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).
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 - Fabbricato civile Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1	200,57 mq	380,00 €/mq	€ 76.216,60	100,00%	€ 76.216,60
				Valore di stima:	€ 76.216,60

Valore di stima: € 76.216,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 73.716,60

Al fine di ottenere la regolarità del bene bisogna sostenere una cifra onnicomprensiva di 2.500,00 euro, tale cifra viene detratta dal valore del bene e pertanto posta a carico dell'aggiudicatario.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è ancora associata al cespite una vecchia planimetria dove sono raffigurati soltanto due vani al Piano Terra e due vani al Piano primo seppure nell'identificazione dei dati catastali sono associati 7,5 vani. Per ottenere l'aggiornamento del N.C.E.U. bisogna effettuare un Docfa di Variazione.



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 01/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato "C" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - Allegato "D" Regolarità Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato "E" Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - Allegato "F" Certificazione Notarile (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato "G" Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato "H" Titolo di Proprietà + Provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato "I" Valori OMI (Aggiornamento al 12/06/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1

Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al S1 sita nel comune di Ortucchio (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Via Porta Nuova al civico 29. Via Porta Nuova è una strada di attraversamento del paese di Ortucchio, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano ed altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'abitazione distribuisce al Piano Terra, mediante un comodo ingresso, la cucina con il soggiorno, una camera da letto ed un disimpegno che porta ad un bagno ed ad una cantina al PS1, sempre dall'ingresso, tramite una scala interna, si giunge al P.1° dove sono presenti tre camere da letto ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 787, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel comune di Ortucchio dove è vigente il Piano Regolatore Generale ma ne è in corso di Adozione uno nuovo: questo significa che, durante il periodo di transizione tra l'adozione e l'eventuale approvazione del nuovo PRG, si applicano le norme più restrittive di entrambi i piani. Per quanto detto, finché il Piano in adozione non viene approvato, ogni tipo di intervento deve soddisfare entrambi i Piani. Più chiaramente l'immobile in oggetto ricade nell'attuale Piano Regolatore in zona B1.1, Aree Prevalentemente Residenziali Semi-Estensive, per le quali vale quanto disposto dall'art 30.6 delle rispettive Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e ricade, per le norme in adozione, in zona B1, Zona di Ristrutturazione per le quali vale quanto disposto dall'art 16.2.1 delle rispettive NTA (Vd.si Allegato "D"). Tuttavia, in ogni caso, non sembrano esserci impedimenti per ipotetici interventi di Manutenzione sull'immobile oggetto di stima. L'area e l'immobile non presentano vincoli imposti dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Prezzo base d'asta: € 73.716,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.716,60

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ortucchio (AQ) - Via Porta Nuova n. 29, edificio Unico, piano S1-T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 787, Categoria A3	Superficie	200,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno cattivo stato di conservazione. Sono percepibili a chiunque fenomeni di umidità e condensa, le rifiniture ormai trentennali sono di vecchia concezione e particolarmente ammalorate per la scarsa manutenzione. Al Piano Primo mancano persino tre porte per l'accesso agli ambienti. Esso necessita di opere per essere abitato in linea con i vigenti standard abitativi.		
Descrizione:	Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al S1 sita nel comune di Ortucchio (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Via Porta Nuova al civico 29. Via Porta Nuova è una strada di attraversamento del paese di Ortucchio, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della valle del Fucino sviluppatasi, nei tempi, da una popolazione per lo più agricola. Tuttavia l'immobile si trova a ridosso del centro, non ha importanti servizi pubblici, ma è ben collegato da autobus di linea per Avezzano ed altri centri della Marsica, L'Aquila e Roma. L'abitazione distribuisce al Piano Terra, mediante un comodo ingresso, la cucina con il soggiorno, una camera da letto ed un disimpegno che porta ad un bagno ed ad una cantina al PS1, sempre dall'ingresso, tramite una scala interna, si giunge al P.1° dove sono presenti tre camere da letto ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario. Esso è ingombrato da cose in abbandono riconducibili agli esecutati ormai assimilabili a rifiuti, sparse per la casa con particolare concentrazione nella cantina.		

