

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	10



Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.572,00	22



INCARICO

All'udienza del 30/07/2025, 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 02/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al PS1 sita nel comune di Balsorano (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Sant'Angelo al civico 12. Via Sant'Angelo è una strada di attraversamento del paese di Balsorano, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della Valle Roveto 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 e Sora e quindi L'Aquila e Roma. L'abitazione, complessivamente di circa 210mq lordi, distribuisce al Piano Terra, l'ambiente giorno costituito da cucina, bagno, due vani oltre spazi distributivi ed una scala che porta al p.1° dove si sviluppa l'ambiente notte costituito da tre vani, uno studio ed un bagno, oltre spazi distributivi, un terrazzo ed un balcone. A corredo dell'unità immobiliare c'è una comoda cantina al PS1, di circa 50mq lordi, ma difficilmente accessibile se non previa scala a pioli removibile. Una comoda corte antistante di 300mq ca, con possibilità di parcheggio per autovetture, ne completa la proprietà.

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.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Passaggio di ca 54 mq indispensabile per l'accesso al bene 1. Questo passaggio è comune ad altra ditta per i diritti catastali del Bene Comune Non Censibile e per i diritti di comproprietà (1/2 + 1/2).

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** - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

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)

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

L'abitazione confina sul fronte Ovest, in adiacenza, con l'abitazione meglio identificata al fg.9, p.lla 309 su 3 graffato 9 intestata alla sig.ra **** Omissis ****, con quale confina anche a Nord in corrispondenza della rispettiva corte, a sud con Via Sant'Angelo ed altra strada comunale, ad Ovest con due distinte proprietà, quella meglio identificata al fg.9, p.lla 419 intestata al sig. **** Omissis **** e quella meglio identificata al fg.9, p.lla 1254 intestata alla sig.ra **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	22,63 mq	27,22 mq	1	27,22 mq	3,50 m	T
Disimpegno	3,69 mq	4,64 mq	1	4,64 mq	3,50 m	T
Bagno	7,14 mq	8,41 mq	1	8,41 mq	3,50 m	T
Cucina	11,85 mq	15,74 mq	1	15,74 mq	3,50 m	T
Sala	18,65 mq	23,92 mq	1	23,92 mq	3,50 m	T
Sala 2	18,45 mq	23,41 mq	1	23,41 mq	3,50 m	T
Ripostiglio	3,88 mq	5,17 mq	1	5,17 mq	3,50 m	T
Studio	18,39 mq	21,89 mq	1	21,89 mq	3,00 m	1
Scala	4,02 mq	5,03 mq	1	5,03 mq	3,00 m	1
Letto	15,74 mq	19,13 mq	1	19,13 mq	3,00 m	1
Letto 2	18,65 mq	23,66 mq	1	23,66 mq	3,00 m	1
Letto 3	18,96 mq	22,75 mq	1	22,75 mq	3,00 m	1
Bagno	6,76 mq	9,55 mq	1	9,55 mq	3,00 m	1
Terrazzo	9,03 mq	9,03 mq	0,45	4,06 mq	0,00 m	
Balcone	2,66 mq	2,66 mq	0,25	0,67 mq	0,00 m	
Cantina	16,72 mq	25,48 mq	0,20	5,10 mq	2,88 m	S1
Cantina 2	16,53 mq	25,23 mq	0,20	5,05 mq	2,88 m	S1
Totale superficie convenzionale:				225,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	225,40 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato adottato un coefficiente d'abbattimento pari allo 0,25 per il balcone e 0,45 per il terrazzo in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza.
Si fa presente che il sottoscritto, nella propria valutazione, ha ritenuto opportuno inglobare intrinsecamente il valore della corte nel valore dell'intera abitazione: le corti, in immobili con questa tipologia edilizia, hanno un'incidenza significativa sul valore globale del bene e non possono essere parametrizzate a prescindere. E' intuitivo come un'unica corte ad angolo sia diversa da una formata da due porzioni "fronte-retro", come una corte carrabile sia diversa da una interclusa, così come possono differire per geometria, consistenza, pendenze, sistemazioni, pavimentazioni etc..
Si evidenzia che anche il sub10, passaggio indispensabile per l'accesso, è ricompreso in questo valore perché il proprio valore non può essere calcolato autonomamente.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Passaggio di ca 54 mq indispensabile per l'accesso al bene 1. Questo passaggio è comune ad altra ditta per i diritti catastali del Bene Comune Non Censibile e per i diritti di comproprietà (1/2 + 1/2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1992 al 27/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 309, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 795,34 Piano S1-T-1 Graffato 9
Dal 27/12/2008 al 27/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 309, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 795,34 Piano S1-T-1 Graffato 9
Dal 27/12/2008 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 309, Sub. 4 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale Totale: 248 m² Totale: esluse aree scoperte: 2 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1 Graffato 9
Dal 21/04/2023 al 27/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 309, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Superficie catastale 248 mq Totale escluse aree scoperte: 219 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1 Graffato 9

Si evidenzia che ai sub 4-9 è associato il sub 10, BCNC anche ai sub 3-8.
C'è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	309	4		A2	3	11 vani	248 mq Totale esluse aree scoperte: 219 mq	795,34 €	S1-T-1	9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi: nella planimetria catastale l'accesso al PS1 avviene tramite una scaletta che in realtà non c'è, esiste solo un dislivello superabile con una scala a pioli portatile, su questo livello anche la porta che pone in comunicazione le due cantine è riportata sul lato opposto del muro di separazione, al P.T la scala è rappresentata con meno gradini di quelli esistenti, al P.1° non c'è una porta di separazione che unisce le due camere e, più in generale, necessita ciò che occorre per una migliore rappresentazione grafica (cavedi, spallette muri etc.). Per avere perfetta corrispondenza bisogna procedere con l'aggiornamento del N.C.E.U.(Docfa di Variazione). Tale operazione catastale può essere stimata, comprendendo ogni onere e spesa, pari ad 700,00 euro. Tale cifra viene detratta dal valore stimato dell'immobile.



BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	309	10		E					T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Per avere una conformità tra la documentazione catastale, quella urbanistica e lo stato dei luoghi bisogna procedere sia con l'aggiornamento catastale (docfa di variazione), sia con il reperimento di un titolo edilizio in sanatoria, come indicato nelle rispettive specifiche sezioni. Per quanto detto, sul bene, grava complessivamente un onere di 2.700,00 euro che è stato detratto dal valore totale della stima.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

L'immobile, dall'epoca della realizzazione delle proprie finiture, primi anni sessanta, non ha avuto particolari opere di ammodernamento o ristrutturazione, esso ci perviene ormai "datato". Tuttavia, oggi, senza pretese di prestazioni energetiche e di resistenza al sisma di cui alle attuali normative, è abitabile.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Trattasi di passaggio non asfaltato.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

L'accesso al bene avviene tramite passaggio, identificato al N.C.E.U. al fg.9, p.lla 308 con il sub10, questo passaggio, percorso non asfaltato (54mq ca), è comune, nei diritti di comproprietà e in quelli di bene comune non censibile, anche alla p.lla meglio identificata al N.C.E.U. al fg.9, p.lla 308 con il sub 3-8. Sul disimpegno al PS1 che dà l'accesso alla cantina, seppur di proprietà esclusiva dell'esecutata, è presente una porta in metallo che a sua volta serve un'altra pertinenza della ditta confinante.

Infine, il Bene presenta due vani al Piano Terra, due Vani al Piano Primo e le cantine ricompresi in un altro fabbricato in muratura strutturalmente autonomo ed ospitante, nell'intera sagoma, anche un'altra proprietà di terzi, pertanto, seppur non ci sono aspetti condominiali, ha con essi in comune, limitatamente alle porzioni indicate, le parti spettanti per legge, fondazioni, muri etc..

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Questo passaggio, percorso non asfaltato (54mq ca), è comune, nei diritti di comproprietà e in quelli di bene comune non censibile, anche alla p.lla meglio identificata al N.C.E.U. al fg.9, p.lla 308 con il sub 3-8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Non si rilevano servitù apparenti e censi gravanti sul bene, né usi civici o demaniali sull'immobile e sull'area.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Non si rilevano servitù apparenti e censi gravanti sul bene, né usi civici o demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Trattasi di un fabbricato che, seppur funzionalmente autonomo "cielo-terra", è costituito da due corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, uno in muratura di remota costruzione ed uno in cemento armato ordinario realizzato successivamente. Tuttavia l'abitazione si presenta tipologicamente, nella sua organicità, come una porzione di una "Bifamiliare" di gradevole aspetto: le facciate sono intonacate e tinteggiate nei toni dell'arancio così come la comoda corte antistante richiama, con pavimentazione in cemento battuto, la stessa gradazione. Le rifiniture rievocano quelle tipiche degli anni sessanta, con tecniche costruttive e concezioni progettuali assolutamente imparagonabili se confrontate a quelle in linea con la vigente normativa. Internamente il bene, non ha subito significative opere di ammodernamento, esso ci perviene con finiture di mediocre qualità: i pavimenti sono in graniglie di cemento e quadrotti di pietra naturale, i bagni in ceramica, le porte in legno douglass. I vani cantina al PS1 sono privi di rifiniture, tuttavia intonacati e prpvvisti del massetto di pavimentazione. L'impianto termico è quello tradizionale con caldaia e terminali di erogazione con termosifoni in ghisa, talvolta lo stesso è coadiuvato da termostufa. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con sufficienti punti luce e prese, gestiti da un autonomo quadro generale, l'impianto idrico, a servizio di bagni e cucina è funzionante, alimentato ed allacciato a reti cittadine. Per nessuno impianto è stata



prodotta la certificazione ai sensi del D.M. n.37/2008.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Trattasi di passaggio non asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****.

Al momento del sopralluogo viene dichiarato che lo stesso immobile è altresì occupato dalla zia dell'esecutata, presente in loco e non debitrice, la sig.ra **** Omissis ****. (Vd.so Allegato "M").

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1992 al 27/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate di Trasacco	12/12/1992	284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	07/01/1993		193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2008 al	**** Omissis ****	Atto di Donazione			



27/12/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	27/12/2008	29252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	15/01/2009		527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2008 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	27/12/2008	29252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	15/01/2009		527
		Registrazione			
Dal 21/04/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Benedetti	21/04/2023	106243	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/04/2023	8176	6540
		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;



Il pignoramento è stato trascritto in data 24/03/2025 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 25/03/2005, pertanto c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

Si segnale che nell'Atto di Compravendita del 21/04/2023 non compare la corte comune di accesso distinta con il sub 10 della p.lla 309 a servizio delle proprietà della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria dei sub 4 e 9 della p.lla 309, e del sig. **** Omissis ****, proprietario dei sub 3 e 8 della p.lla 309. Trattandosi di BENE COMUNE NON CENSIBILE non può essere alienato separatamente dall'abitazione a cui è legato dal vincolo di utilizzo come evidenziato anche nella Relazione Notarile del Notaio Marica Schiavone.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1992 al 27/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio Mecenate di Trasacco	12/12/1992	284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	07/01/1993		193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2008 al 27/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	27/12/2008	29252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	15/01/2009		527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2008 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	27/12/2008	29252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	15/01/2009		527



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2023	**** Omissis ****	Atto Notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Benedetti	21/04/2023	106243	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/04/2023	8176	6540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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;

Il pignoramento è stato trascritto in data 24/03/2025 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 25/03/2005.
Si segnali che nell'Atto di Compravendita del 21/04/2023 non compare la corte comune di accesso distinta con il sub 10 della p.lla 309 a servizio delle proprietà della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria dei sub 4 e 9 della p.lla 309, e del sig. **** Omissis ****, proprietario dei sub 3 e 8 della p.lla 309. Trattandosi di BENE COMUNE NON CENSIBILE non può essere alienato separatamente dall'abitazione a cui è legato dal vincolo di utilizzo come evidenziato anche nella Relazione Notarile del Notaio Marica Schiavone.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 24/03/2025
Reg. gen. 5935 - Reg. part. 4852



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il Pignoramento è stato trascritto anche sul Foglio 9 Particella 309 Subalterno 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE per la quota di 1/2.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

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

Trascritto a L'Aquila il 24/03/2025

Reg. gen. 5935 - Reg. part. 4852

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il Pignoramento è stato trascritto anche sul Foglio 9 Particella 309 Subalterno 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE per la quota di 1/2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

L'immobile ricade in zona "B2" del Piano Regolatore del comune di Balsorano, Aree prevalentemente residenziali semiestensive. Questa è una zona dove sono consentiti sia gli interventi residenziali che quelli ad altri usi quali accessori all'abitazione, commerciale, direzionale, etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima ricade in un'area ad esso appropriata. L'edificazione è diretta e sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione o ristrutturazione nel rispetto anche del Vincolo Paesaggistico e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), nel quale l'immobile ricade nella zona R.P.A., Rischio Potenzialmente Alto.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Vd.si Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

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



Trattasi di un fabbricato che, seppur funzionalmente autonomo "cielo-terra", è costituito da due corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, uno in muratura di remota costruzione ospitante al PS1, i vani cantina, al P.T., le due sale, al P.1°, due camere da letto con il bagno, e l'altro, in cemento armato ordinario, realizzato successivamente, ospitante al P.T., i vani Soggiorno, Cucina e Bagno, al P.1°, lo Studio con il Bagno ed una camera da Letto. (Allegato "D").

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Balsorano si può dedurre che effettivamente c'è stato un'ampliamento, realizzato negli anni 1964-1966 e successivamente regolarizzato con giusto Permesso in Sanatoria n.º282 del 18/11/2018: gli stessi elaborati grafici individuano la vecchia porzione ed il "nuovo" corpo, attestandone la legittimità.

Tuttavia dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli allegati grafici di progetto, per la porzione condonata, e la planimetria catastale, per la porzione di più remota edificazione, esistono piccole difformità. Più dettagliatamente in prossimità dell'accesso al PS1 esiste un dislivello superabile solo con una scala a pioli portatile, non c'è la "scaletta" così come riportata agli atti, e, sempre su questo livello, anche la porta che pone in comunicazione le due cantine si presenta sul lato opposto del muro. Al P.T, la scala è rappresentata con meno gradini di quelli esistenti, al P.1° non c'è proprio una porta di separazione che unisce le due camere.

Per avere perfetta corrispondenza bisogna procedere con una pratica in sanatoria, per la quale può essere stimato, comprendendo ogni sanzione, onere e spesa, un costo pari a 2000,00 euro.

Tale cifra viene detratta dal valore stimato dell'immobile.

Infine, è doveroso evidenziare che sia la Sala al P.T. che la camera da Letto al P.1, quelle intercluse rispettivamente dal ripostiglio e dal bagno, non presentano i requisiti di abitabilità per l'uso residenziale che ne compiono in quanto vengono meno i principi di areazione e di illuminazione naturale degli ambienti. Questa non è una difformità ma un diverso uso di un ambiente non abitabile, "sanabile" solo con il ripristino di un uso non abitativo (deposito, ripostiglio, etc.). Di quest'aspetto, se ne è tenuto conto nella stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Su richiesta del sottoscritto al momento del sopralluogo, non sono stati prodotti dall'esecutata la Certificazione Energetica né le Dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Vd.si Bene 1.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, seppur in parte ricade in un fabbricato di più ampia consistenza, è autonomo ed indipendente e non appartiene ad un condominio costituito.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A BALSORANO (AQ) - VIA SANT'ANGELO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Questo passaggio, percorso non asfaltato (54mq ca), è comune ad un'altra ditta pertanto ogni eventuale necessità di manutenzione e custodia resta comune.

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.

Il percorso di accesso, meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.9, p.lla 9, sub10, consente l'accesso al bene esecutato meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.9, p.lla 9, sub3-8 ed all'adiacente bene meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.9, p.lla 9, sub4-9. Questo cespite ci perviene comune alle due ditte intestatarie sia nei diritti di Bene Comune non Censibile che nei diritti di Comproprietà pertanto viene posto in vendita unitamente al bene principale perché indivisibile di fatto e per diritto.

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1**
Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al PS1 sita nel comune di Balsorano (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Sant'Angelo al civico 12. Via Sant'Angelo è una strada di attraversamento del paese di Balsorano, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della Valle Roveto 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 e Sora e quindi L'Aquila e Roma. L'abitazione, complessivamente di circa 210mq lordi, distribuisce al Piano Terra, l'ambiente giorno costituito da cucina, bagno, due vani oltre spazi distributivi ed una scala che porta al p.1° dove si sviluppa l'ambiente notte costituito da tre vani, uno studio ed un bagno, oltre spazi distributivi, un terrazzo ed un balcone. A corredo dell'unità



immobiliare c'è una comoda cantina al PS1, di circa 50mq lordi, ma difficilmente accessibile se non previa scala a pioli removibile. Una comoda corte antistante di 300mq ca, con possibilità di parcheggio per autovetture, ne completa la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 9

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

Valore di stima del bene: € 157.780,00

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.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T

Passaggio di ca 54 mq indispensabile per l'accesso al bene 1. Questo passaggio è comune ad altra ditta per i diritti catastali del Bene Comune Non Censibile e per i diritti di comproprietà (1/2 + 1/2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 10, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Si evidenzia che anche il sub10, passaggio indispensabile per l'accesso, è ricompreso nel valore del bene 1 in quanto il proprio valore non può essere calcolato autonomamente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1	225,40 mq	700,00 €/mq	€ 157.780,00	100,00%	€ 157.780,00
Bene N° 2 - Ente comune Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 157.780,00

Valore di stima: € 153.272,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2700,00	€

Valore finale di stima: € 150.572,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa. Il valore al mq utilizzato è in linea sia con quello degli immobili simili compravenduti in tempi recenti che con quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il valore complessivo del lotto è stato decurtato delle spese gravanti sul bene che saranno a carico



dell'aggiudicatario.

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnali che nell'Atto di Compravendita del 21/04/2023 non compare la corte comune di accesso distinta con il sub 10 della p.lla 309 a servizio delle proprietà della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria dei sub 4 e 9 della p.lla 309, e del sig. **** Omissis ****, proprietario dei sub 3 e 8 della p.lla 309. Trattandosi di BENE COMUNE NON CENSIBILE non può essere alienato separatamente dall'abitazione a cui è legato dal vincolo di utilizzo come evidenziato anche nella Relazione Notarile del Notaio Marica Schiavone.

Per avere una conformità tra la documentazione catastale, quella urbanistica e lo stato dei luoghi si segnala che bisogna procedere sia con l'aggiornamento catastale (docfa di variazione), sia con il reperimento di un titolo edilizio in sanatoria, come indicato nelle rispettive specifiche sezioni. Per quanto detto, sul bene, grava complessivamente un onere di 2.700,00 euro che è stato detratto dal valore totale della stima.

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

Avezzano, li 04/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 02/08/2025)
- ✓ Atto di provenienza - "C" Titolo di Proprietà
- ✓ Altri allegati - "D" Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - "E" Certificazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "F" Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ Concessione edilizia - "G" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "H" Urbanistica
- ✓ Altri allegati - "I" Visure Confini (Aggiornamento al 02/08/2025)



- ✓ Altri allegati - "L" Valori OMI
- ✓ Altri allegati - "M" Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1

Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al PS1 sita nel comune di Balsorano (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Sant'Angelo al civico 12. Via Sant'Angelo è una strada di attraversamento del paese di Balsorano, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della Valle Roveto 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 e Sora e quindi L'Aquila e Roma. L'abitazione, complessivamente di circa 210mq lordi, distribuisce al Piano Terra, l'ambiente giorno costituito da cucina, bagno, due vani oltre spazi distributivi ed una scala che porta al p.1° dove si sviluppa l'ambiente notte costituito da tre vani, uno studio ed un bagno, oltre spazi distributivi, un terrazzo ed un balcone. A corredo dell'unità immobiliare c'è una comoda cantina al PS1, di circa 50mq lordi, ma difficilmente accessibile se non previa scala a pioli removibile. Una comoda corte antistante di 300mq ca, con possibilità di parcheggio per autovetture, ne completa la proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 9

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B2" del Piano Regolatore del comune di Balsorano, Aree prevalentemente residenziali semiestensive. Questa è una zona dove sono consentiti sia gli interventi residenziali che quelli ad altri usi quali accessori all'abitazione, commerciale, direzionale, etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima ricade in un area ad esso appropriata. L'edificazione è diretta e sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione o ristrutturazione nel rispetto anche del Vincolo Paesaggistico e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), nel quale l'immobile ricade nella zona R.P.A., Rischio Potenzialmente Alto.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T

Passaggio di ca 54 mq indispensabile per l'accesso al bene 1. Questo passaggio è comune ad altra ditta per i diritti catastali del Bene Comune Non Censibile e per i diritti di comproprietà (1/2 + 1/2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 10, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Vd.si Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 150.572,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.572,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 9	Superficie	225,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, dall'epoca della realizzazione delle proprie finiture, primi anni sessanta, non ha avuto particolari opere di ammodernamento o ristrutturazione, esso ci perviene ormai "datato". Tuttavia, oggi, senza pretese di prestazioni energetiche e di resistenza al sisma di cui alle attuali normative, è abitabile.		
Descrizione:	Trattasi di una civile abitazione distribuita al P.T. e P.1° con cantina al PS1 sita nel comune di Balsorano (Aq). L'immobile è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso su Via Sant'Angelo al civico 12. Via Sant'Angelo è una strada di attraversamento del paese di Balsorano, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso della Valle Roveto sviluppata, 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 e Sora e quindi L'Aquila e Roma. L'abitazione, complessivamente di circa 210mq lordi, distribuisce al Piano Terra, l'ambiente giorno costituito da cucina, bagno, due vani oltre spazi distributivi ed una scala che porta al p.1° dove si sviluppa l'ambiente notte costituito da tre vani, uno studio ed un bagno, oltre spazi distributivi, un terrazzo ed un balcone. A corredo dell'unità immobiliare c'è una comoda cantina al PS1, di circa 50mq lordi, ma difficilmente accessibile se non previa scala a pioli removibile. Una comoda corte antistante di 300mq ca, con possibilità di parcheggio per autovetture, ne completa la proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Ente comune			
Ubicazione:	Balsorano (AQ) - Via Sant'Angelo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Sub. 10, Categoria E		
Stato conservativo:	Trattasi di passaggio non asfaltato.		
Descrizione:	Passaggio di ca 54 mq indispensabile per l'accesso al bene 1. Questo passaggio è comune ad altra ditta per i diritti catastali del Bene Comune Non Censibile e per i diritti di comproprietà (1/2 + 1/2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

