

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 20/08/2025, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: lat.42.042746 long.13.446283)

DESCRIZIONE

Appartamento è posto al primo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra e di uno interrato. L'unità immobiliare in oggetto (sub.26) dispone di una piccola cantina al piano interrato, non comunicante, ma accessibile al lato opposto del fabbricato attraversando le aree esterne distinte ai sub.24, 51, 50, 49, 48 e 46.

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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina a sud con vano scala (sub.9), ad est con il sub.27, ad ovest affaccia sulla corte comune (sub.24) ed a nord sull'area urbana (sub.50).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,06 mq	62,44 mq	1	62,44 mq	2,86 m	1
Balcone scoperto	21,11 mq	21,11 mq	0,25	5,28 mq	0,00 m	1
Cantina	4,54 mq	6,62 mq	0,60	3,97 mq	2,94 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/2008 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 271, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano S1-1
Dal 11/06/2008 al 27/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 271, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano S1-1
Dal 27/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 397, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 309,87

		Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 397, Sub. 26, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 309,87 Piano S1-1

I dati catastali corrispondono a quelli reali. Con variazione catastale del 16/01/2008, Pratica n.AQ0019152 in atti dal 16/01/2008 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 445.1/2008), sono state soppresse le unità immobiliari distinte al Fg.35 Particella 271 Sub.1 e Fg.35 Particella 271 Sub.3 e si è costituita, tra le altre, anche l'unità immobiliare distinta al Fg.35 Particella 271 Sub.26. Con variazione catastale del 27/02/2009, Pratica n.AQ0087056 in atti dal 27/02/2009 per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" (n.3676.1/2009), si è costituita, dalla soppressione della particella Fg.35 n.271 sub.26, l'unità immobiliare distinta al Fg.35 n.397 sub.26.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	397	26	2	A2	4	4 vani	76 mq	309,87 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

C'è una sostanziale conformità della planimetria catastale in scala 1:200 con lo stato di fatto, ad eccezione della cantina che risulta avere una superficie leggermente inferiore a quella di progetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Le parti comuni anche al sub.26, oggetto di causa, sono il vano scala con ascensore e vano idrico (sub.9), i Beni Comuni Non Censibili sub.24, sub.43 e sub.46. Per accedere alla cantina è necessario attraversare le Aree Urbane sub.48, sub.49, sub.50 e sub.51.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal controllo sul Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Avezzano non risultano vincoli di Uso Civico e/o Demanio sull'area di sedime del fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 4 livelli fuori terra, con struttura costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura piana. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.26) presenta finiture di buona qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura tipiche degli anni 70/80. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). L'immobile è in buono stato di conservazione ma l'età di costruzione (1970) determina una vetustà della struttura portante, realizzata con normative ormai superate dai D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018, che hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2008 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Costituzione in Catasto Fabbricati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008 al 06/10/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)	11/06/2008	37311	12415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	17/06/2008	13833	9712
		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 attualmente invariata.

Il terreno, su cui è stato costruito il fabbricato ove insiste l'immobile di causa, pervenne a **** Omissis **** nato [REDACTED], in parte con atto del Notaio Giovanni Stornelli di Avezzano del 05.03.1966 rep.66823 trascritto a L'Aquila il 06.04.1966 R.P.3789 ed in parte con atto del Notaio Giovanni Stornelli di Avezzano del 14.02.1967 rep.74077 trascritto a L'Aquila il 08.03.1967 R.P.2463.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 06/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 17/06/2008
Reg. gen. 13834 - Reg. part. 1839
Quota: 100/100
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Rogante: Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)
Data: 11/06/2008
N° repertorio: 37312
N° raccolta: 12416

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 22/05/2025

Reg. gen. 10195 - Reg. part. 8443

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime dell'immobile in oggetto ricade in ZONA "B2" - Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo urbano, di cui all'art.8.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G.

In tali aree, per lo più interessate da edificazione di tipo misto residenziale-produttivo, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.

- a) residenziale e relativi accessori (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente);
- b) artigianale di interesse locale;
- c) direzionale di interesse locale;
- d) commerciale di interesse locale e di interesse generale (con esclusione di mercati all'ingrosso, ipermercati, aree fieristiche, depositi di petroli, benzina, carburanti vari e altri liquidi chimici, depositi per rottami);
- e) servizi pubblici e privati di interesse locale e di interesse generale, con eccezione di ospedali, cliniche, luna-park ed aree per riunioni di massa e manifestazioni e nel rispetto dei parametri e dotazioni di parcheggi e verde prescritte dalle norme per le diverse destinazioni di interesse generale;

f) tecnologia di interesse locale;

g) verde pubblico e privato di interesse locale;

h) turistico-ricettiva di interesse locale ed interesse generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi, residence e motels con ricettività compresa tra i 50 e i 100 posti letto;

i) istruzione pubblica e privata di interesse locale.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle precedenti in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.

8.2.2 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella edificazione sono i presenti:

8.2.2.1 - Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti:

a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 30 della L.R. 18/83;

b) ampliamenti della Se esistente limitatamente a edifici uni-bifamiliari appartenenti a nuclei residenziali alla data di adozione delle presenti norme tecniche, con le modalità e limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b).

8.2.2.2 - Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva esistenti o di nuova formazione ed in genere per gli interventi di tipo non residenziale:

a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 anche con modifica delle destinazioni d'uso consentite scelte sempre tra quelle elencate nel presente articolo.

b) indici e parametri indicati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste.

8.2.2.3 - Per gli edifici o parti di edifici esistenti regolarmente autorizzati o condonati a destinazione d'uso non consentita dal presente articolo sono ammessi gli interventi indicati al precedente punto 8.1.2.6 lettere a) e b).

8.2.2.4 - Le aree appositamente perimetrate in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.2.2.5 - Nel caso di lotti interclusi di superficie non inferiore a mq. 400 ricompresi tra fabbricati a destinazione esclusivamente residenziale può essere, in deroga alle destinazioni d'uso sopra citate, ammessa l'edificazione residenziale di edifici di tipo uni-bifamiliare con indici e parametri fissati al precedente punto 8.1.4).

8.2.2.6 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzioni per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.2.2.7 - E' consentito il recupero di edifici esistenti, con destinazione artigianale di interesse locale, commerciale e/o direzionale di interesse locale, mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso diverse, purché consentite, nei limiti fissati dall'art. 30 della L.R. 18/83; e' inoltre consentita, in tali edifici, la realizzazione di un alloggio con Se totale non superiore a mq. 160.

8.2.2.8 - Sono consentiti interventi aventi destinazioni d'uso miste, purché rientranti in quelle consentite dal presente articolo, rapportando gli indici ed i parametri afferenti le specifiche destinazioni previste, in quota percentuale, alla superficie dell'intero lotto.

8.2.2.9. - Per gli ambiti perimetrati con linea tratteggiata ed individuati con la sigla PV l'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di Planovolumetrico sottoscritto da tutti i proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito, che definisca la rete stradale interna in maniera da permettere l'accessibilità a tutti i lotti. Il planovolumetrico può essere sottoscritto anche solo da parte dei proprietari; in tal caso deve prevedere una rete stradale interna che interessi solo le proprietà dei sottoscrittenti, ma serva comunque tutti i lotti dell'ambito.

8.2.2.10 - Per complessi edilizi o unità edilizie appositamente aggregate e confinanti che presentino almeno una delle seguenti condizioni:

- $S_f > 1 \text{ Ha}$;

- presenza di Se, ricavata dal rapporto $V/3 > \text{mq } 5000$;

è possibile il recupero della Se esistente, previa redazione di planivolumetrico, con le destinazioni di seguito elencate:

- Se residenziale, comprensiva di eventuali accessori da computarsi secondo le norme generali = max 40 %
- Se altri usi tra quelli previsti in zona B2 = min 60 %:

Ferma restando che è ammesso il recupero della sola Se esistente come ricavata dal rapporto V/3, al fine di dare maggiore flessibilità nelle definizioni delle destinazioni, è possibile variare le suddette percentuali in incremento o decremento del 5%.

Il planivolumetrico dovrà prevedere:

- aree pubbliche non inferiore a 9 mq /ab; gli abitanti sono ricavabili dal rapporto 30 mq Se residenziali per abitante (esclusi accessori). Gli spazi pubblici dovranno avere adeguata ampiezza e buona fruibilità;
- una percentuale di strade pubbliche non inferiore al 10 % dell'area; la viabilità pubblica dovrà essere progettata in maniera da permettere la connessione tra la limitrofa viabilità pubblica esistente e tendere complessivamente verso un miglioramento della mobilità nella zona d'intervento;
- Parcheggi privati e pubblici (quest'ultimi riferiti alla Se non residenziale) come da norme generali della zona B 1.1.

La realizzazione e l'uso delle aree pubbliche e delle reti tecnologiche sarà disciplinato da apposito atto d'obbligo da stipularsi prima del rilascio delle concessioni edilizie. Ove la Se esistente sia minore di quella realizzabile nel lotto sarà possibile, oltre al recupero della Se esistente con le modalità suddette, utilizzare gli ulteriori diritti edificatori secondo le destinazioni di zona.

8.2.2.11: E' possibile la trasformazione a residenza di strutture recettive esistenti in zona B2 con le seguenti percentuali massime:

- Se residenziale, comprensiva di eventuali accessori da computarsi secondo le norme generali = max 60 %
- Se altri usi tra quelli previsti in zona B2 = max 40 %.

Ferma restando che è ammesso il recupero della sola Se esistente, al fine di dare maggiore flessibilità nelle definizioni delle destinazioni, è possibile superare le suddette percentuali del 5%. Dovrà essere reperita la quantità di parcheggio prevista dalle NTA e Regolamento edilizio per le nuove destinazioni previste

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Il fabbricato fu costruito con Licenza edilizia n.5286 del 16.04.1970 e successiva variante del 26.04.1972 prot.6392 al sig.**** Omissis ****. Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria prot.10379 del 12.03.2004 prat.3448/86 (L.47/85), il Permesso di Costruire n.190 prot.46188 del 17.12.2004 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da alberghiera a residenziale e, infine, il Permesso di Costruire in Sanatoria prot.0027146/09 del 05.08.2009 Pos.160/08. In data 11.03.2010 prot.0009617/10 è stato rilasciato l'Atto autorizzativo unico per l'utilizzo conseguente al Certificato di Agibilità prot.0001973/10 del 18.01.2010.

Lo stato dell'appartamento è corrispondente al progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire in Sanatoria prot.0027146/09 del 05.08.2009 Pos.160/08). La cantina risulta avere una superficie leggermente inferiore a quella di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un condominio. Il regolamento di condominio è allegato all'atto del 31.03.2008 rep.37035 a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ). Le parti comuni e gli spazi condominiali sono descritti in dettaglio nell'allegata nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 11.06.2008 rep.37311 e racc.12415 a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1-S1

Appartamento è posto al primo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra e di uno interrato. L'unità immobiliare in oggetto (sub.26) dispone di una piccola cantina al piano interrato, non comunicante, ma accessibile al lato opposto del fabbricato attraversando le aree esterne distinte ai sub.24, 51, 50, 49, 48 e 46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 397, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.991,40

Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.32 n.1397 sub.26) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.200,00/mq. superficie lorda) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2024 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €750,00 ed €1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.200,00 \times 0,85) = 1.020,00$ /mq. da mediare con la quotazione massima OMI (€1.100,00) ottenendo un prezzo unitario di $(1.020,00 + 1.100,00) / 2 = €1.060,00$ /mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1- S1	71,69 mq	1.060,00 €/mq	€ 75.991,40	100,00%	€ 75.991,40

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Biase Donato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto di provenienza (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Atto unico autorizzativo all'utilizzo (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - P.d.C. n.0027146/09 e stralcio progetto (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio Google Maps (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria sc.1:200 (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico sc.1:100 (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 06/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1-S1

Appartamento è posto al primo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra e di uno interrato. L'unità immobiliare in oggetto (sub.26) dispone di una piccola cantina al piano interrato, non comunicante, ma accessibile al lato opposto del fabbricato attraversando le aree esterne distinte ai sub.24, 51, 50, 49, 48 e 46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 397, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'area di sedime dell'immobile in oggetto ricade in ZONA "B2" - Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo urbano, di cui all'art.8.2 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. In tali aree, per lo più interessate da edificazione di tipo misto residenziale-produttivo, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso. a) residenziale e relativi accessori (limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente); b) artigianale di interesse locale; c) direzionale di interesse locale; d) commerciale di interesse locale e di interesse generale (con esclusione di mercati all'ingrosso, ipermercati, aree fieristiche, depositi di petroli, benzina, carburanti vari e altri liquidi chimici, depositi per rottami); e) servizi pubblici e privati di interesse locale e di interesse generale, con eccezione di ospedali, cliniche, luna-park ed aree per riunioni di massa e manifestazioni e nel rispetto dei parametri e dotazioni di parcheggi e verde prescritte dalle norme per le diverse destinazioni di interesse generale; f) tecnologia di interesse locale; g) verde pubblico e privato di interesse locale; h) turistico-ricettiva di interesse locale ed interesse generale, quest'ultima limitatamente ad alberghi, residence e motels con ricettività compresa tra i 50 e i 100 posti letto; i) istruzione pubblica e privata di interesse locale. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle precedenti in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme. 8.2.2 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella edificazione sono i presenti: 8.2.2.1 - Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti: a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 30 della L.R. 18/83; b) ampliamenti della Se esistente limitatamente a edifici uni-bifamiliari appartenenti a nuclei residenziali alle data di adozione delle presenti norme tecniche, con le modalità e limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b). 8.2.2.2 -Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva esistenti o di nuova formazione ed in genere per gli interventi di tipo non residenziale: a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 anche con modifica delle destinazioni d'uso consentite scelte sempre tra quelle elencate nel presente articolo. b) indici e parametri indicati nelle presenti norme tecniche e afferenti le specifiche destinazioni d'uso qualificanti previste. 8.2.2.3 -Per gli edifici o parti di edifici esistenti regolarmente autorizzati o condonati a destinazione d'uso non consentita dal presente articolo sono ammessi gli interventi indicati al precedente punto 8.1.2.6 lettere a) e b). 8.2.2.4 -Le aree appositamente perimetrate in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.2.2.5 -Nel caso di lotti interclusi di superficie non inferiore a mq. 400 ricompresi tra fabbricati a destinazione esclusivamente residenziale può essere, in deroga alle destinazioni d'uso sopra citate, ammessa l'edificazione residenziale di edifici di tipo uni-bifamiliare con indici e parametri fissati al precedente punto 8.1.4). 8.2.2.6 -Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzioni per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1.lettera b). 8.2.2.7 -E' consentito il recupero di

ASTE GIUDIZIARIE

edifici esistenti, con destinazione artigianale di interesse locale, commerciale e/o direzionale di interesse locale, mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni d'uso diverse ,purche' consentite, nei limiti fissati dall'art. 30 della L.R.18/83; e' inoltre consentita , in tali edifici, la realizzazione di un alloggio con Se totale non superiore a mq.160. 8.2.2.8 -Sono consentiti interventi aventi destinazioni d'uso miste, purché rientranti in quelle consentite dal presente articolo, rapportando gli indici ed i parametri afferenti le specifiche destinazioni previste, in quota percentuale, alla superficie dell'intero lotto. 8.2.2.9. -Per gli ambiti perimetrati con linea tratteggiata ed individuati con la sigla PV l'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione di Planovolumetrico sottoscritto da tutti i proprietari dei terreni ricadenti nell' ambito, che definisca la rete stradale interna in maniera da permettere l'accessibilità a tutti i lotti. Il planovolumetrico puo' essere sottoscritto anche solo da parte dei proprietari;i in tal caso deve prevedere una rete stradale interna che interessi solo le proprietà dei sottoscriventi, ma serva comunque tutti i lotti dell'ambito. 8.2.2.10 -Per complessi edilizi o unità edilizie appositamente aggregate e confinanti che presentino almeno una delle seguenti condizioni : - $S_f > 1 \text{ Ha}$; - presenza di Se, ricavata dal rapporto $V/3 > \text{mq } 5000$; è possibile il recupero della Se esistente, previa redazione di planivolumetrico, con le destinazioni di seguito elencate: - Se residenziale, comprensiva di eventuali accessori da computarsi secondo le norme generali = max 40 % - Se altri usi tra quelli previsti in zona B2 = min 60 %: Ferma restando che è ammesso il recupero della sola Se esistente come ricavata dal rapporto $V/3$, al fine di dare maggiore flessibilità nella definizione delle destinazioni, è possibile variare le suddette percentuali in incremento o decremento del 5%. Il planivolumetrico dovrà prevedere: - aree pubbliche non inferiore a 9 mq /ab; gli abitanti sono ricavabili dal rapporto 30 mq Se residenziali per abitante (esclusi accessori). Gli spazi pubblici dovranno avere adeguata ampiezza e buona fruibilità; - una percentuale di strade pubbliche non inferiore al 10 % dell'area; la viabilità pubblica dovrà essere progettata in maniera da permettere la connessione tra la limitrofa viabilità pubblica esistente e tendere complessivamente verso un miglioramento della mobilità nella zona d'intervento; - Parcheggi privati e pubblici (quest'ultimi riferiti alla Se non residenziale) come da norme generali della zona B 1.1. La realizzazione e l'uso delle aree pubbliche e delle reti tecnologiche sarà disciplinato da apposito atto d'obbligo da stipularsi prima del rilascio delle concessioni edilizie. Ove la Se esistente sia minore di quella realizzabile nel lotto sarà possibile, oltre al recupero della Se esistente con le modalità suddette, utilizzare gli ulteriori diritti edificatori secondo le destinazioni di zona. 8.2.2.11:E' possibile la trasformazione a residenza di strutture recettive esistenti in zona B2 con con le seguenti percentuali massime: - Se residenziale, comprensiva di eventuali accessori da computarsi secondo le norme generali = max 60 % - Se altri usi tra quelli previsti in zona B2 = max 40 %. Ferma restando che è ammesso il recupero della sola Se esistente, al fine di dare maggiore flessibilità nella definizione delle destinazioni, è possibile superare le suddette percentuali del 5%. Dovrà essere reperita la quantità di parcheggio prevista dalle NTA e Regolamento edilizio per le nuove destinazioni previste



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via XX Settembre n.430, scala A, interno 1, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 397, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	71,69 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento è posto al primo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra e di uno interrato. L'unità immobiliare in oggetto (sub.26) dispone di una piccola cantina al piano interrato, non comunicante, ma accessibile al lato opposto del fabbricato attraversando le aree esterne distinte ai sub.24, 51, 50, 49, 48 e 46.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 17/06/2008

Reg. gen. 13834 - Reg. part. 1839

Quota: 100/100

Importo: € 248.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.000,00

Rogante: Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)

Data: 11/06/2008

N° repertorio: 37312

N° raccolta: 12416

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 22/05/2025

Reg. gen. 10195 - Reg. part. 8443

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura