

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli ed oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.348,03	17

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiotecnico.orlandi@yahoo.it, PEC danilo.orlandi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 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 Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un fabbricato civile categoria catastale A3 distribuito ai piani seminterrato S1 e terra con annesso locale garage e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Avezzano (AQ) nella Frazione San Pelino in Via Monte Cervaro n.116 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.3, sub.2 e sub.1 rispettivamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Avezzano (AQ) nella Frazione San Pelino e risulta individuato catastalmente al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.3 (abitazione), sub.2 (garage) e sub.1 (corte esterna comune ai sub.2 e sub.3) (rif. Allegati 1 e 2).

Il bene sub.3 (abitazione) posto al piano S1 e terra risulta accessibile dalla corte esterna ad uso esclusivo e confina rispettivamente:

- a NORD e a OVEST con la corte esterna esclusiva individuata dal sub.1 oggetto di esecuzione immobiliare del presente procedimento;
- a SUD con la strada Comunale Via Monte Cervaro previa l'attraversamento dell'antistante piccolo tratto di corte esterna esclusiva sub.1;
- a EST con contiguo fabbricato civile appartenente ad altra ditta ed individuato catastalmente dalla p.lla 3410.

Il bene sub.2 (garage) posto al piano terra risulta accessibile dalla corte esterna ad uso esclusivo e confina rispettivamente:

- a NORD, SUD e EST con la corte esterna esclusiva individuata dal sub.1 oggetto di esecuzione immobiliare del presente procedimento;
- a OVEST per il maggior tratto con porzione di terreno appartenente ad altra ditta ed individuato catastalmente dalla p.lla 2519.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione sub.3 (piano terra)	76,30 mq	101,37 mq	1	101,37 mq	2,90 m	PT
abitazione sub.3 (piano seminterrato)	82,61 mq	101,37 mq	0,3	30,41 mq	2,80 m	S1
abitazione sub.3 (porzione ampliata in difformità sanabile)	10,00 mq	11,50 mq	0,40	4,60 mq	0,00 m	PT
garage (sub.2)	17,60 mq	24,14 mq	0,55	13,28 mq	2,30 m	PT
corte esterna (sub.1)	176,49 mq	176,49 mq	0,15	26,47 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	176,13 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	176,13 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nella frazione San Pelino in una zona centrale rispetto al centro del paese; tale zona risulta decentrata rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della Città di Avezzano ma la carenza di nuovi o disponibili spazi edificabili ha fatto sì che tale zona negli ultimi anni sia stata fortemente riqualificata e risulta tuttora oggetto di una intensa e continua attività edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	3380	3	2	A3	6	5.5 vani	129 mq	298,25 €	S1-T		
	5	3380	2	2	C6	11	20 mq	23 mq	46,48 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi cartacea eseguita e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrata la non corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale allegata in atti e lo stato dei luoghi; le difformità riscontrate sono di seguito evidenziate (rif. Allegati 3 e 8):

- Assenza nella planimetria catastale del Piano terra dell'appartamento individuato dal sub.3 della parete divisoria interna evidenziata in rosso (rif. elemento n.4 nella planimetria allegata) ed eretta nel locale soggiorno a disimpegno del predetto locale dalla zona notte;

- Assenza nell'elaborato grafico catastale del Piano terra dell'appartamento individuato dal sub.3 del varco di apertura (rif. elemento n.3 nella planimetria allegata) riscontrato sulle parete portante interna a comunicazione della zona giorno con il contiguo locale cucina;

- Difformità rispetto all'elaborato grafico catastale del Piano terra dell'appartamento individuato dal sub.3 per il varco di apertura posto sulla parete perimetrale esterna in ampliamento (rif. elemento n.2 nella planimetria allegata) e relativo aumento di cubatura (rif. elemento n.1 nella planimetria allegata) difforme della porzione immobiliare, avendo realizzato una zona adibita a locale cucina in luogo della preesistente loggia esterna;

- Assenza nella planimetria catastale del locale garage individuato dal sub.2 di una parete divisoria interna effettivamente riscontrata e variazione del prospetto non riportata nella medesima.

E'opportuno eseguire una variazione catastale al fine di riallineare le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi, va eseguita pertanto una pratica DOCFA il cui costo complessivo ivi compreso il compenso di un tecnico professionista è pari a circa euro 800,00 (euro ottocento/00); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

PATTI

Gli immobili esegutati oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi abitati dall'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; ad ogni modo non risultano visibili in corrispondenza dell'intradosso dei solai macchie o perdite provenienti dalla sovrastante copertura.

I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

PARTI COMUNI

I beni esegutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Avezzano (AQ) è risultato che l'area individuata catastalmente al fg.5 p.lla 3380 su cui sono edificati gli immobili eseguiti non è soggetta ad usi civici (rif. Allegato 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Avezzano (AQ) nella frazione San Pelino, risulta edificato in una zona poco distante dal centro cittadino e ben collegata da cui risultano facilmente raggiungibili le principali arterie stradali di comunicazione e le attività commerciali e servizi.

I beni eseguiti realizzati in muratura ordinaria risultano costituiti da una unità abitativa (sub.3) dotata di ingresso indipendente posto su Via Monte Cervaro n.116 collocata ai piani seminterrato S1 e terra, un locale garage(sub.2) distaccato dall'abitazione e posto all'interno della corte esterna (sub.1) esclusiva dei sub.3 e sub.2.

La porzione immobiliare del sub.3 ad uso abitativo (rif. Allegato 5) ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni, si sviluppa sull'intero piano terra, i locali al suo interno hanno un'altezza utile di circa ml 2.85 e risulta essere così distribuita:

dal portone blindato di ingresso si accede direttamente alla zona ad oggi adibita a salotto al cui interno sono collocati un ampio divano, tavolini e relativo angolo tv.

Dall'area salotto si accede previa attraversamento di un varco di apertura ad arco appositamente creato a quella che ad oggi risulta essere la zona soggiorno-pranzo dell'appartamento; tale area un tempo era adibita a cucina (così come si evince dalla planimetria catastale depositata).

All'interno del soggiorno-pranzo ben rifinito è collocato un ampio tavolo con sedie, dallo stesso si accede sia alla zona notte costituita da due camere da letto, al bagno e ad una porzione di immobile ad esso direttamente comunicante adibita a cucina e al cui interno risulta installata una cucina componibile attrezzata con tutti gli elettrodomestici.

La predetta porzione di immobile adibita a cucina così come meglio specificato nella sezione regolarità edilizia è stata realizzata in ampliamento previa la chiusura perimetrale e la copertura della preesistente loggia esterna con travi di legno bianche a vista.

Nel locale cucina è presente inoltre un'ampia parete finestrata e una porta-finestra che dà direttamente sul retro dell'immobile; l'aumento di volume e sagoma così realizzato risulta sanabile ma va eseguito per esso un cambio di destinazione d'uso (rif. Allegato 5).

L'intero appartamento è stato oggetto di recente ristrutturazione edilizia, si presenta in ottimo stato di conservazione ivi compreso il bagno che risulta maiolicato, munito di piatto doccia, sanitari e attacco lavatrice.

Le pareti interne dei vari locali sono costituite da intonaco civile con sovrastante strato di idropittura, nella zona soggiorno-pranzo risulta posata in opera della carta da parati su una parete in ottimo stato di conservazione e le pareti esterne dell'intero stabile hanno intonaco a faccia vista colorato il tutto in ottimo stato di conservazione.

La pavimentazione interna ai vari locali della zona giorno e della zona notte è in marmo di colore scuro, mentre nel locale bagno e nella cucina risulta posata in opera della pavimentazione in monocottura, il tutto in ottimo stato di conservazione.

I serramenti esterni sono costituiti da persiane in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato di recente realizzazione e gli infissi interni sono sempre di alluminio di colore bianco di buona qualità con finestre dotate di vetro camera il tutto in ottimo stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è garantito da una caldaia a gas di nuova generazione installata nei sottostanti locali in grado di fornire acqua calda ad uso termico-sanitario ed alimentare i vari elementi radianti (termosifoni) posti in corrispondenza dei vari locali.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, il centralino ad alimentazione e segregazione delle varie linee risulta munito di interruttore differenziale (prescrizione minima di sicurezza secondo il D.M. 37/2008) e risulta installato l'impianto citofonico.

L'appartamento risulta allacciato ai principali servizi quali acqua, luce, gas e fogna.

I locali ad uso cantina parte integrante della porzione immobiliare (sub.3) sono collocati al piano seminterrato e risultano accessibili dall'esterno previa l'attraversamento di due scale esterne poste sulla corte esterna esclusiva.

I predetti locali risultano allo stato grezzo hanno la quasi totalità delle pareti interne non intonacate e risultano privi di una reale pavimentazione, sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e in essi sono collocati un serbatoio di accumolo idrico e la caldaia di riscaldamento a servizio della sovrastante unità abitativa (rif. Allegato 5).

Il locale ad uso garage individuato dal (sub.2) risulta allo stato grezzo, costituisce di fatto un manufatto indipendente accessibile dalla corte esterna esclusiva e risulta ad oggi diviso in due locali di cui una porzione a maggior superficie pavimentata e dotata di porta basculante di accesso.

Note:

L'immobile sviluppandosi su più piani e con porzioni accessibili da scale esterne risulta non adatto a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo 24 Maggio 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.2 e sub.3 risultava occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia composta da n.2 figlie **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1974	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marianna Della Porta			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		04/05/1974		5390
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			02/12/2011	20351
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 07/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate (Ufficio della Pubblicità Immobiliare)	07/12/2011	20687
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 27/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			27/01/2017	985
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 29/01/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità		

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		29/01/2025		1442	
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 29/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a . il 27/01/2017
Reg. gen. 1179 - Reg. part. 105
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Taccone Nicola
Data: 25/01/2017

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a . il 17/01/2025
Reg. gen. 893 - Reg. part. 779
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 29/08/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Avezzano(AQ) approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n°93 del 11/12/2000 e reso esecutivo il 14/02/2001, il terreno su cui è edificato l'immobile esegutato ricade per il 99.85% in una zona a destinazione urbanistica B3 "aree edificate a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo" (rif. Allegato n. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto al fine di reperire informazioni tecnico-urbanistiche relative al compendio pignorato ha inoltrato domanda di richiesta di accesso formale agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano (AQ) (rif. Alleg. 6).

Dalla documentazione reperita presso codesto ente e da quanto riscontrato e dedotto, i beni esegutati individuati catastalmente al fg.5 p.lla 3380 sub.2 e sub.3 (ex. p.lla 2110 sub.2 e sub.3) sono stati oggetto delle autorizzazioni tecniche-urbanistiche di seguito elencate (allegato n.7):

- Il compendio immobiliare pignorato ricadente nel lotto di terreno sito in Avezzano nella frazione San Pelino censito nel N.C.T. al fg.5 p.lla.3380 (ex. p.lla 2110) è stato costruito in maniera abusiva senza alcun titolo abilitativo edilizio con ultimazione dei lavori intorno al 1974.

- Successivamente con l'entrata in vigore della Legge n.47 del 28/02/1985 sono state presentate due domande di condono edilizie e rilasciate da parte del Comune di Avezzano le relative Concessione edilizia in Sanatoria per i beni esegutati, nello specifico:

- in data 14/11/1985 è stata presenta una domanda di condono edilizio registrata al prot. gen. n. 40502 a nome della ditta **** Omissis **** al fine di ottenere una concessione edilizia in sanatoria per i lavori di realizzazione di un fabbricato in muratura ad un piano più seminterrato riportato in catasto al fg.5 p.lla 2110 sub.3 (attuale p.lla 3380 sub.3).

Risulta rilasciata da parte del Comune di Avezzano Concessione edilizia in Sanatoria il 21/09/1998 prot.27419 pratica 053/1 del 14/11/1985 (allegata);

- in data 14/11/1985 è stata presenta una domanda di condono edilizio registrata al prot. gen. n. 40502 a nome della ditta **** Omissis **** al fine di ottenere una concessione edilizia in sanatoria per i lavori di realizzazione di un autorimessa in muratura riportato in catasto al fg.5 p.lla 2110 sub.2 (attuale p.lla 3380 sub.2).

Risulta rilasciata da parte del Comune di Avezzano Concessione edilizia in Sanatoria il 21/09/1998 prot.27417 pratica 053/2 del 14/11/1985 (allegata);

- Risulta rilasciato da parte del Genio Civile di Avezzano parere favorevole relativamente all'idoneità statica dei predetti immobili così come da progetto di condono edilizio presentato prot. n. 1614 del 24/04/1991 (allegato).

Note: dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile. Al fine dell'ottenimento dello stesso non risultano ad oggi particolari ragioni ostative all'ottenimento dello stesso salvo la regolarizzazione degli abusi edilizi di seguito evidenziati e il completamento dell'iter procedurale con conseguente produzione di tutta la documentazione necessaria mancante quale gli attestati di conformità degli impianti, ecc..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che sono presenti nel compendio immobiliare pignorato sia difformità di pareti interne che variazioni di volume e sagoma rispetto al progetto di condono edilizio depositato (rif. Allegati 3, 7 e 8):

1) Difformità riscontrate nell'appartamento (p.lla 3380 sub.3):

- Realizzazione al Piano terra dell'appartamento di una parete divisoria interna (elemento n.4 della planimetria allegata) eretta nel salotto a disimpegno del predetto locale dalla zona notte;
- Realizzazione al Piano terra dell'appartamento di un varco di apertura (elemento n.3 della planimetria allegata) riscontrato sulle parete portante interna che separa l'area salotto dal attuale soggiorno-pranzo;
- Aumento del varco di apertura sulla parete perimetrale esterna (elemento n.2 della planimetria allegata) e aumento di cubatura per circa 11.00 mq (elemento n.1 della planimetria allegata) con variazione di volume e sagoma in difformità avendo realizzato una zona adibita a locale cucina in luogo della preesistente loggia esterna;

Le difformità sopra riscontrata per la diversa distribuzione delle pareti interne risultano sanabili previa presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa euro 1.050,00 in quanto opere già realizzate;

Per quanto concerne la cubatura realizzata in eccesso circa 11.00 mq e il modificato prospetto, la Se ad uso residenziale attualmente condonata e' superiore alla massima ammissibile secondo l'indice di edificabilità fondiaria; la porzione immobiliare attualmente adibita a cucina può essere sanata solo con un cambio di destinazione d'uso a locale accessorio (cantina/deposito) previa presentazione e richiesta di permesso di costruire in sanatoria e pagamento di circa euro 250,00 per diritti di segreteria, euro 460,00 quale costo totale di contributo di costruzione e euro 1.032,00 per il costo della sanzione amministrativa. Si necessita inoltre il rilascio del parere favorevole del Genio Civile di Avezzano in riferimento al C.I.S. (certificato di idoneità statica dell'immobile).

2) Difformità riscontrate nel garage (p.lla 3380 sub.2):

- Realizzazione di una parete divisoria interna e modifica del prospetto con varco di apertura esterno.

Le difformità riscontrata nella diversa distribuzione delle pareti interne del garage risultano sanabili previa presentazione di una pratica edilizia CILA ordinaria in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa euro 1.050,00; il modificato prospetto con apertura del varco di apertura risulta ulteriormente sanabile previa presentazione di una SCIA in sanatoria e pagamento del costo della sanzione amministrativa di circa euro 1.032,00.

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale di circa euro 7874,00 (euro settemilaottocentosettantaquattro/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti abusi edilizi (elenco 1 e 2 di cui sopra); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

Si fa presente inoltre che risulta realizzata sulla corte esterna una tettoia in legno (non censita in catasto e non oggetto di pignoramento) avente superficie in pianta di circa 16.00 mq; tale opera realizzata abusivamente risulta non sanabile in quanto ha una distanza dall'abitazione minore di ml 10.00 e pertanto va eseguito per essa il ripristino dello stato dei luoghi.

La tettoia può essere facilmente rimossa in quanto realizzata in legno e ancorata a terra tramite bulloni metallici.

Va considerato inoltre che la sanabilità con cambio di destinazione d'uso dell'attuale locale cucina di cui al punto 1) sopra, comporterà la realizzazione e lo spostamento di nuovi impianti della cucina.

Si ritiene che un costo totale presunto di circa euro 1.400,00 calcolato a corpo sia una cifra congrua per eseguire sia la realizzazione/spostamento degli impianti della cucina ivi compreso eventuali opere edilizie che la rimozione della tettoia in legno; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116

Piena proprietà di un fabbricato civile categoria catastale A3 distribuito ai piani seminterrato S1 e terra con annesso locale garage e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Avezzano (AQ) nella Frazione San Pelino in Via Monte Cervaro n.116 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.3, sub.2 e sub.1 rispettivamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 202.549,50

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato n.9), facendo riferimento inoltre agli attuali prezzi di mercato per immobili con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della recente ristrutturazione, dello stato di conservazione e delle rifiniture in esso oggettivamente riscontrabili, si ritiene che il prezzo di euro 1.150,00 (millecentocinquanta/00) al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116	176,13 mq	1.150,00 €/mq	€ 202.549,50	100,00%	€ 202.549,50
Valore di stima:					€ 202.549,50

Valore di stima: € 202.549,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento del 5.0 % per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
decuratazione spese per regolarizzazione urbanistica	7874,00	€
decuratazione spese per regolarizzazione catastale	800,00	€
decuratazione spese per lavori ripristino e regolariz. edilizia della tettoia in legno e la realizzazione e spostamento degli impianti della cucina.	1400,00	€

Valore finale di stima: € 182.348,03

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 06/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Orlandi Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti, usi civici ...
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni Tecniche-Urbanistiche + Progetto di condono edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicità immobiliare

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116
Piena proprietà di un fabbricato civile categoria catastale A3 distribuito ai piani seminterrato S1 e terra con annesso locale garage e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Avezzano (AQ) nella Frazione San Pelino in Via Monte Cervaro n.116 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.3, sub.2 e sub.1 rispettivamente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il piano regolatore attualmente vigente nel Comune di Avezzano(AQ) approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n°93 del 11/12/2000 e reso esecutivo il 14/02/2001, il terreno su cui è edificato l'immobile esecutato ricade per il 99.85% in una zona a destinazione urbanistica B3 "aree edificate a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo" (rif. Allegato n. 6).

Prezzo base d'asta: € 182.348,03

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.348,03**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Monte Cervaro n.116		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 3380, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	176,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; ad ogni modo non risultano visibili in corrispondenza dell'intradosso dei solai macchie o perdite provenienti dalla sovrastante copertura. I costi di manodopera e dei materiali eventualmente necessari per il ripristino di parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato civile categoria catastale A3 distribuito ai piani seminterrato S1 e terra con annesso locale garage e corte esterna esclusiva, sito nel Comune di Avezzano (AQ) nella Frazione San Pelino in Via Monte Cervaro n.116 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.3, sub.2 e sub.1 rispettivamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo 24 Maggio 2025 il compendio immobiliare pignorato individuato catastalmente al Fg.5, p.lla 3380 dai sub.2 e sub.3 risultava occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia composta da n.2 figlie **** Omissis ****.		