

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.622,15	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 81.543,10	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1.....	28

All'udienza del 19/03/2025, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T (Coord. Geografiche: LAT. 42°03'16"NORD - LONG. 13°29'02"EST)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1 (Coord. Geografiche: LAT. 42°03'16"NORD - LONG. 13°29'02"EST)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Da una attenta disamina dell'atto di pignoramento si evince che l'esecutato il Sig. **** Omissis **** è deceduto e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il passaggio comune ai nn. 274, 275 sub. 1 e 2 e n. 279 del foglio 74; a sud con la particella 280 di proprietà del Sig. **** Omissis **** quota di proprietà 1/2 e la Sig.ra **** Omissis **** quota di proprietà 1/2; a est con la particella 281 di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di

esecuzione; a ovest con la particella 259 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,77 mq	108,25 mq	1	108,25 mq	2,60 m	T
Cortile	13,68 mq	13,68 mq	0,18	2,46 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1994 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9,5 Rendita € 441,57 Piano T-1
Dal 09/01/2003 al 09/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 322,79 Piano T
Dal 10/06/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 322,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 322,79 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Come già evidenziato nel paragrafo "titolarità dell'immobile", il debitore esecutato, Sig.**** Omissis **** è deceduto. Pertanto, la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	279	1	2	A2	3	5	107 mq	322,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Al momento del pignoramento sussiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, l'immobile pignorato non ha nessuna porzione in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dalla visura storica allegata, la particella n. 279 del foglio 74, su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ha il diritto di passaggio sulla particella 276 del foglio 74.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che: le fondazioni sono del tipo continue costituite da pietrame calcareo; l'altezza interna utile è pari a 2,60 mt.; la struttura portante è in muratura; tutti i maschi murari risultano

collegati tra loro da un cordolo in cemento armato; i solai sono in latero-cemento, così come la copertura del tipo a padiglione; il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo marsigliese; le tramezzature sono in laterizio legato con malta cementizia. La pavimentazione è in ceramica, come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi esterni sono in legno in vetro singolo dotati di tapparelle in pvc. Il portoncino d'ingresso e quelli interni sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con potenza di 3 Kw. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle corrispondenti reti comunali. L'impianto termico è caratterizzato da radiatori in ghisa alimentati da una caldaia standard posta nel bagno. Risulta, inoltre, presente un camino posto nella zona pranzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata senza titolo dalla Sig.ra **** Omissis **** moglie dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1973 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/1973	6607	5665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2010
Reg. gen. 14677 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 289.145,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.572,95
Percentuale interessi: 7,485 %
Rogante: Dott. Robertazzi Eric
Data: 05/08/2010
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta essere un debitore non datore.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 04/07/2024
Reg. gen. 13186 - Reg. part. 11154
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:

- 1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
- 2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
 - tassa ipotecaria: € 35,00;
 - imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B3 "Aree edificate a destinazione residenziale - produttiva di tipo estensivo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 8.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con nota PEC del 27/03/2025, acquisita al protocollo generale del Comune di Avezzano in data 27/03/2025 con il n. 0018253, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 07/05/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che:

- in data 24/09/1996 Prot. n. 23792 è stato rilasciato il Titolo Edilizio autorizzativo ad eseguire i lavori.

Considerato che il Comune di Avezzano è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 27/03/2025, Prot. n. 0126100/25 del 27/03/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. Con nota PEC Prot. n. 0134628/25 del 01/04/2025, il Responsabile del Procedimento dava riscontro sull'avvio del procedimento. Pertanto, il sottoscritto in data 22/04/2025 andava a ritirare presso la copisteria esterna la documentazione depositata. Gli atti depositati al Genio Civile per l'immobile ricercato risultano essere i seguenti:

- Autorizzazione Sismica del 08/04/1997 Prot. n. 2475, Pratica n. 162;
- Certificato di collaudo Prot. n. 3013 del 13/06/2000;
- Relazione Strutture Ultimate Prot. n. 2284 del 12/06/2000.

A seguito di un'attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 02/04/2025 si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati all'Autorizzazione Edilizia del 24/09/1996, in quanto:

- la corte esclusiva ha subito modifiche e ampliamenti inopportuni. L'esecutato si è appropriato di una porzione della particella n. 259 di proprietà del **** Omissis ****, occupando illecitamente parte del terreno e delimitandolo con una recinzione in ferro avente un'altezza di ca. 1,00 mt. È necessario un intervento edilizio per ripristinare i regolari confini di proprietà e ristabilire l'accesso all'immobile, il cui costo relativo alla demolizione, allo smaltimento e all'installazione della nuova recinzione ammonta ad € 4.000,00.
- con la ristrutturazione del 1996 è stata realizzata una pavimentazione al di sopra di quella esistente, riducendo l'altezza utile interna da 2,70 mt. a 2,60 mt. Pertanto, al fine di ridare i requisiti tecnici di abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione della pavimentazione esistente e il successivo rifacimento, mantenendo una quota interpiano di 2,70 mt., il cui costo ammonta a circa € 11.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Da una attenta disamina dell'atto di pignoramento si evince che l'esecutato il Sig. **** Omissis **** è deceduto e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il passaggio comune ai nn. 274, 275 sub. 1 e 2 e n. 279 del foglio 74; a sud con la particella 280 di proprietà del Sig. **** Omissis **** quota di proprietà 1/2 e la Sig.ra **** Omissis **** quota di proprietà 1/2; a est con la particella 281 di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di

esecuzione; a ovest con la particella 259 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	81,45 mq	108,85 mq	1	108,85 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	8,25 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	1
Terrazza	11,19 mq	11,19 mq	0,30	3,36 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				114,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1994 al 08/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 9,5 Rendita € 441,57 Piano T-1
Dal 09/01/2003 al 09/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 10/06/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 355,06 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Come già evidenziato nel paragrafo "titolarità dell'immobile", il debitore esecutato, Sig. **** Omissis **** è

deceduto. Pertanto, la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	279	2	2	A2	3	5,5	105 mq	355,06 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da una attenta disamina della planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila, si evince la non corrispondenza con lo stato dei luoghi, più precisamente:

- è stata ampliata la zona terrazzo e coperta con una struttura in legno di abete.

Pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 1.600,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Al momento del pignoramento sussiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo. L'immobile oggetto di pignoramento necessita di manutenzione o interventi futuri per garantirne la piena fruibilità e la conservazione nel tempo.

PARTI COMUNI

Come si evince dalla planimetria catastale allegata, all'unità immobiliare posta al primo piano, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 279, subalterno 2, si accede da una scala di collegamento esterna posta sulla particella 281. Tale particella risulta di proprietà della stessa ditta, ovvero del de cuius Sig. **** Omissis ****, ma non è oggetto di pignoramento. Alla particella 281 vi si accede passando per la particella 276, un passaggio comune a servizio delle particelle 274, 275 sub. 1 e 2 e 279 del foglio 74.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dalla visura storica allegata, la particella n. 279 del foglio 74, su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ha il diritto di passaggio sulla particella 276 del foglio 74.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti si specifica che: le fondazioni sono del tipo continue costituite da pietrame calcareo; l'altezza interna utile è pari a 2,75 mt.; la struttura portante è in muratura; tutti i maschi murari risultano collegati tra loro da un cordolo in cemento armato; i solai sono in latero-cemento, così come la copertura del tipo a padiglione; il manto di copertura è in tegole di laterizio del tipo marsigliese; le tramezzature sono in laterizio legato con malta cementizia. La pavimentazione è in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione del balcone e del terrazzo è in cotto. Il terrazzo presenta, inoltre, una struttura in legno di abete. Gli infissi esterni sono in legno in vetro doppio dotati di tapparelle in pvc. Il portoncino d'ingresso e quelli interni sono in legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, con potenza di 3 Kw. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle corrispondenti reti comunali. L'impianto termico è caratterizzato da radiatori in alluminio, la caldaia risulta essere assente. Risulta, inoltre, presente un camino posto nella zona soggiorno/pranzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1973 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/1973	6607	5665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2010
Reg. gen. 14677 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 289.145,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.572,95
Percentuale interessi: 7,485 %
Rogante: Dott. Robertazzi Eric
Data: 05/08/2010
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta essere un debitore non datore.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 04/07/2024
Reg. gen. 13186 - Reg. part. 11154
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato a carico della procedura e dell'acquirente, come sopra riportate, sono pari a:

- 1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;
- 2) costo per la cancellazione di un pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);
 - tassa ipotecaria: € 35,00;
 - imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B3 "Aree edificate a destinazione residenziale - produttiva di tipo estensivo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 8.3 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

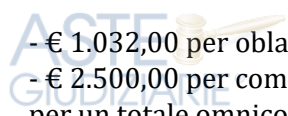
Con nota PEC del 27/03/2025, acquisita al protocollo generale del Comune di Avezzano in data 27/03/2025 con il n. 0018253, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 07/05/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che:

- in data 24/09/1996 Prot. n. 23792 è stato rilasciato il Titolo Edilizio autorizzativo ad eseguire i lavori.
- Considerato che il Comune di Avezzano è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 27/03/2025, Prot. n. 0126100/25 del 27/03/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. Con nota PEC Prot. n. 0134628/25 del 01/04/2025, il Responsabile del Procedimento dava riscontro sull'avvio del procedimento. Pertanto, il sottoscritto in data 22/04/2025 andava a ritirare presso la copisteria esterna la documentazione depositata. Gli atti depositati al Genio Civile per l'immobile ricercato risultano essere i seguenti:
- Autorizzazione Sismica del 08/04/1997 Prot. n. 2475, Pratica n. 162;
 - Certificato di collaudo Prot. n. 3013 del 13/06/2000;
 - Relazione Strutture Ultimate Prot. n. 2284 del 12/06/2000.

A seguito di un'attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato in data 02/04/2025 si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati all'Autorizzazione Edilizia del 24/09/1996, in quanto:

- è stata ampliata la zona terrazzo e coperta con una struttura in legno di abete;
- è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali abusi possono essere sanati con Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., i cui costi possono essere stimati come segue:



- € 1.032,00 per oblazione;
 - € 2.500,00 per competenze tecniche di progettazione architettonica;
- per un totale onnicomprensivo di € 3.532,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.497,00

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 700,00/mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T	110,71 mq	700,00 €/mq	€ 77.497,00	100,00%	€ 77.497,00

Valore di stima: € 77.497,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Rispristino stato dei luoghi area esterna	4000,00	€
Rispristino stato dei luoghi area interna	11000,00	€

Valore finale di stima: € 58.622,15

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 99.639,00

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Per la valutazione di un immobile pignorato, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il suo valore venale.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito dell'Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili al bene in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Tali valori vengono individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione. Per determinare con sufficiente obiettività il valore del bene oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione di beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è fatto riferimento al metodo comparativo (stima sintetica) che consiste nel paragonare il bene da stimare con altri di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 900,00/mq di superficie commerciale lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1	114,27 mq	900,00 €/mq	€ 99.639,00	100,00%	€ 99.639,00
				Valore di stima:	€ 99.639,00

Valore di stima: € 99.639,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Rimozione e smaltimento rifiuti edili ed organici - sanificazione	3000,00	€
Sanatoria edilizia, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.	3532,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Regolarizzazione catastale	1600,00	€

Valore finale di stima: € 81.543,10

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.

San Benedetto dei Marsi, li 29/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cordischi Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1_Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 2_Atti ritirati al Comune
- ✓ N° 2 Altri allegati - 3_Stralcio di PRG e mappa
- ✓ N° 2 Foto - 4_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Ortofoto - 5_Ortofoto con individuazione degli immobili pignorati
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - 6_Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - 7_Rilievo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 8_Visure catastali e mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - 9_Visure ipocatastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_Richiesta accesso atti al Comune
- ✓ N° 2 Altri allegati - 11_Richiesta accesso atti al genio Civile
- ✓ N° 4 Altri allegati - 12_Atti ritirarti al Genio Civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Verbale di sopralluogo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B3 "Aree edificate a destinazione residenziale - produttiva di tipo estensivo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 8.3 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 58.622,15

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1
Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea B3 "Aree edificate a destinazione residenziale - produttiva di tipo estensivo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 8.3 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 81.543,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.622,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	110,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata senza titolo dalla Sig.ra **** Omissis **** moglie dell'esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.543,10

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Pietragrossa, 153, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 279, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	114,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato conservativo. L'immobile oggetto di pignoramento necessita di manutenzione o interventi futuri per garantirne la piena fruibilità e la conservazione nel tempo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e facente parte di un fabbricato caratterizzato da due piani fuori terra, inserito in un contesto urbanistico a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Pietragrossa, sita nella frazione Paterno di Avezzano (AQ). La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PIETRAGROSSA, 153, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2010
Reg. gen. 14677 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 289.145,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.572,95
Percentuale interessi: 7,485 %
Rogante: Dott. Robertazzi Eric
Data: 05/08/2010
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta essere un debitore non datore.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 04/07/2024
Reg. gen. 13186 - Reg. part. 11154
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PIETRAGROSSA, 153, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 10/08/2010
Reg. gen. 14677 - Reg. part. 1731
Quota: 1/1
Importo: € 289.145,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.572,95
Percentuale interessi: 7,485 %
Rogante: Dott. Robertazzi Eric
Data: 05/08/2010
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta essere un debitore non datore.

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a L'Aquila il 04/07/2024

Reg. gen. 13186 - Reg. part. 11154

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

