

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.552,10	15



All'udienza del 06/08/2025, il sottoscritto Ing. Del Rosso Andrea, con studio in Piazza Castello, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiodelrosso@hotmail.it, PEC andrea.delrosso@ingpec.eu, Tel. 338 17 25 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.038594, 13.419841)

DESCRIZIONE

Trattasi di un ufficio adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza tipologicamente "a torre", ospitante complessivamente dodici unità immobiliari: tre a destinazione ufficio distribuite al piano terra e nove a destinazione residenziale collocate ai piani secondo, terzo e quarto. L'immobile non è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso e la scala comune su Via Lago di Nemi al civico 8. Via Lago di Nemi è una traversa di Via Madonna del Passo, strada di attraversamento del centro urbano della città, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso di Piazza Risorgimento, piazza principale del capoluogo. La zona, per quanto detto, è munita di ogni tipo di servizio pubblico e privato, tipici di zone centrali e residenziali, quali scuole, poste, banche, negozi etc. nè mancano autobus di linea cittadina e di collegamento per altri centri marsicani. La stazione ferroviaria è a poche centinaia di metri. L'immobile si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta ad Est, ha una consistenza di 73mq ca oltre spazi esterni. Dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed accesso su una loggia, due camere, due bagni oltre spazi distributivi, esso è dotato di un lungo balcone a servizio dell'ambiente notte, due piccole logge ed ha un'accesso su una copertura piana assimilabile ad un terrazzo a servizio dell'ambiente giorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Bene intestato ad una società di costruzioni.

CONFINI

L'immobile si espone con grande angolo verso Est su corte privata condominiale, confina, inoltre, con altri beni del piano primo, a Nord/Ovest meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.11, p.lla n.1782 sub25 intestato alla soc. **** Omissis ****, a Sud/Ovest meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.11, p.lla n.1782 sub35 intestato alla soc. **** Omissis ****, oltre vano scala comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-K	23,60 mq	28,34 mq	1	28,34 mq	2,70 m	1
Letto 1	17,60 mq	20,77 mq	1	20,77 mq	2,70 m	1
Letto 2	9,98 mq	12,38 mq	1	12,38 mq	2,70 m	1
Bagno	5,12 mq	6,08 mq	1	6,08 mq	2,70 m	1
Wc	2,40 mq	3,64 mq	1	3,64 mq	2,70 m	1
Logge	6,81 mq	6,81 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	1
Balcone	18,03 mq	18,03 mq	0,25	4,51 mq	0,00 m	1
Copertura Piana	14,07 mq	14,07 mq	0,15	2,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Sono stati adottati coefficienti d'abbattimento pari allo 0,40 per le logge, 0,25 per i balconi in linea a quanto consentito per destinazioni accessorie alla residenza e pari allo 0,15 per la copertura piana per le considerazioni di cui al paragrafo della regolarità edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 929,62 Piano 1
Dal 28/12/2010 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 929,62 Piano 1
Dal 29/11/2012 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 929,62 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	1782	23	1	A10	1	4,5 vani	73 mq	929,62 €	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 corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Per ottenere la regolarità edilizia bisogna procedere, come indicato nel paragrafo "Regolarità Edilizia", sostenendo una spesa pari a 3.700,00 euro. Sull'immobile grava una pendenza verso il condominio pari a 2.492,40 euro.

L'ammontare di questo debito pari a 6.192,40 sarà a carico dell'eventuale avente causa, la stessa cifra è stata detratta dal valore finale del bene.

STATO CONSERVATIVO

Tutto il fabbricato di più ampia consistenza è stato realizzato negli anni 2007-2010 con più recenti tecniche costruttive e discreta qualità edilizia sia esterna che interna, l'immobile in esame ne conserva un buono stato.

PARTI COMUNI

L'immobile è raggiungibile tramite il vano scala comune con altre ditte. Inoltre l'appartamento, ubicato al piano primo, appartiene ad un fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche altre unità, pertanto ha in comune tutte quelle parti indivisibili per legge (tetto, fondazione, facciata, scala...). Esso appartiene al condominio denominato "Condominio BETA".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù e censi gravanti sul bene. Dalla visionatura delle mappe presso l'ufficio del patrimonio di Avezzano non si rilevano usi civici e demaniali sull'immobile e sull'area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è porzione di una palazzina tipologicamente "a torre" comprendente altre unità immobiliari. Essa è stata realizzata con struttura portante in c.a. a telai ortogonali, solai in latero cemento gettati in opera con copertura "a padiglione e falde inclinate".

L'unità, oggetto di stima, volge ad Est, le pareti sono state realizzate con intonaco tradizionale, esternamente colorate nei toni del giallo, internamente con pittura semi-lavabile e, talvolta, del tipo "terre fiorentine". La pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno, il wc e l'angolo cottura ci pervengono maiolicati. La porta di ingresso all'unità immobiliare è del tipo antintrusione, le porte in legno douglas del tono delle finestre completate da tapparelle di color "panna". L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, mentre l'impianto di riscaldamento, alimentato da caldaia a Gas, presenta radiatori in alluminio come terminali di erogazione. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle reti comunali. Le finiture ed i materiali interni risultano essere di buona qualità ed in uno buono stato di conservazione così come la sistemazione esterna della corte condominiale.



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo l'immobile si è presentato occupato dal sig. **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare ma non è stato prodotto nè un contratto di locazione registrato nè altro titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1982 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Almerindo Vitullo	26/10/1982	2886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'aquila	28/10/1982	11809	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/10/2007 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rauccio Filippo	28/12/2010	36277	11622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'aquila	09/10/2007	15359	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/12/2010 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tufani Maurizio	28/12/2010	79759	24967

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'aquila	10/01/2011	767	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2012		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rauccio Filippo	29/11/2012	42020	16237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'aquila	06/12/2012	22579	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Il pignoramento è stato trascritto in data 14/05/2025 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 15/05/2005: c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a L'Aquila il 08/11/2007
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7599
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: Rauccio Filippo
Data: 06/11/2007
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata 20 anni, sull'intero fabbricato a cui succederà un frazionamento di quote.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 26/03/2024
Reg. gen. 5983 - Reg. part. 5073
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il Pignoramento è stato trascritto a favore di APORTI S.R.L., la soc. AREC NEPIX S.P.A. agisce nella sua qualità di Procuratrice e Mandataria.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 27/06/2025
Reg. gen. 12829 - Reg. part. 10553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il Pignoramento è stato richiesto da Arec Neprix S.p.A., in qualità di procuratrice mandataria di Vela 2023 SPV S.r.l., cessionaria del credito della Aporti S.r.l.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a L'Aquila il 11/08/2010
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2161
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Sull'immobile oggetto della presente procedura afferisce la seguente quota: - Quota n.ro 15 - Foglio 11 particella 1782 sub. 23: = Importo Ipoteca Euro 194.156,00 = Importo Capitale Euro 97.078,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B1.1", Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali del Piano Regolatore del comune di Avezzano. Questa è una zona dove sono consentiti sia gli interventi residenziali che quelli ad altri usi quali accessori all'abitazione, commerciale, direzionale, etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima ricade in un area ad esso appropriata.

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Avezzano tutto il fabbricato di più ampia consistenza comprendente anche il bene oggetto di stima è stato realizzato in forza dell'originario Permesso di Costruire di Prot. 4119 del 02/02/2007 - Pos. 335/06, successivo Permesso di Costruire in Variante di Prot. 0016414 del 08/05/2008 - Pos. 260/07 ed ultima Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) in Variante di Prot. 30031 del 07/07/2009 - Pos. 236/09. Con riferimento alla conformità dello stato dei Luoghi con i disegni di progetto è doveroso specificare dettagliatamente le difformità riscontrate in quanto le stesse influiscono sul valore di stima.

Il bene in esame è concepito dall'origine, e lo è tutt'ora, con una destinazione urbanistica direzionale, vale a dire che lo stesso può essere utilizzato come ufficio pubblico o privato. Al momento del sopralluogo esso si è presentato al sottoscritto adibito ad abitazione in contrasto con la destinazione dovuta. Seppur da un punto di vista costruttivo possono non esserci diversità, ammettendo con ogni buon senso che anche gli impianti ci pervengono conformi all'originario progetto, è chiaro che c'è una difformità nell'utilizzo e cioè una "difformità di destinazione urbanistica". Secondo le Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale (NTA del PRG) tale cambio di destinazione d'uso (da direzionale a residenziale) non è consentito perché il Lotto (inteso urbanistico) ha saturato la propria capacità edificatoria residenziale. Per completezza, tale cambio potrebbe essere consentito con Planivolumetrici più complessi (apportando questa cubatura da altri lotti) o in forza di Strumenti Urbanistici in deroga al P.R.G., molto rari in tema di Sanatoria, costosi e soggetti a continue variazioni di norma. Per quanto detto non ci resta che stimare l'immobile gravandolo di questo profilo di abusività in quanto è noto che l'acquisto di un ufficio limita molto la vendita, per la fiscalità, per l'accesso ad eventuali mutui, per i più costosi canoni delle utenze e per la sua originaria concezione che non prevede la permanenza ed il domicilio di persone.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato, ad eccezione di piccole variazioni costruttive, è emerso anche l'utilizzo di una Copertura Piana non praticabile a mo' di terrazzo con contestuale apertura di una finestra in porta/finestra ed un infisso posizionato a chiusura della loggia in corrispondenza dell'angolo cottura. Con riferimento alla "sanabilità" dell'uso del terrazzo valgono le stesse considerazioni fatte sopra per i parametri del Lotto saturo, quindi la stessa copertura non può essere utilizzata a terrazzo. Al contrario, per la "difformità costruttiva" (porta/finestra anziché finestra), si può procedere nella doppia direzione o ripristinando con opere la finestra o, sempre in condivisione con il comune, avanzando un procedimento in sanatoria, lasciando la porta/finestra al fine di prestar manutenzione comunque ad una proprietà privata. In entrambi i casi è possibile stimare tali oneri in 3.500,00 euro omnicomprendivi ai quali vanno aggiunti 200,00 euro per la rimozione dell'infisso della loggia.

Questa cifra di 3.700,00 verrà detratta dal valore finale del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato possibile accertare l'inesistenza delle Certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 890,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 669,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile appartiene ad un condominio denominato "Condominio BETA" di cui si allega il Rendiconto Consuntivo al 31/12/2024 e Bilancio Preventivo 2025 dal quale si evincono le seguenti pendenze pari a 1.823,10 euro al 31/12/2024, pari a 669,30 euro al 31/07/2025 per un totale pari a 2.492,40 euro. Questa cifra verrà detratta dal valore stimato dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un bene non comodamente divisibile i natura: esso è stato fin dall'origine concepito come un'unica unità immobiliare, per la distribuzione degli ambienti, per gli impianti e le parti comuni.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1
Trattasi di un ufficio adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza tipologicamente "a torre", ospitante complessivamente dodici unità immobiliari: tre a destinazione ufficio distribuite al piano terra e nove a destinazione residenziale collocate ai piani secondo, terzo e quarto. L'immobile non è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso e la scala comune su Via Lago di Nemi al civico 8. Via Lago di Nemi è una traversa di Via Madonna del Passo, strada di attraversamento del centro urbano della città, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso di Piazza Risorgimento, piazza principale del capoluogo. La zona, per quanto detto, è munita di ogni tipo di servizio pubblico e privato, tipici di zone centrali e residenziali, quali scuole, poste, banche, negozi etc. nè mancano autobus di linea cittadina e di collegamento per altri centri marsicani. La stazione ferroviaria è a poche centinaia di metri. L'immobile si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta ad Est, ha una consistenza di 73mq ca oltre spazi esterni. Dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed accesso su una loggia, due camere, due bagni oltre spazi distributivi, esso è dotato di



un lungo balcone a servizio dell'ambiente notte, due piccole logge ed ha un'accesso su una copertura piana assimilabile ad un terrazzo a servizio dell'ambiente giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 88.605,00

Considerata la strategica posizione, l'epoca di edificazione e quant'altro più pertinente allo specifico bene, è stata utilizzata una stima sintetica comparativa derivata dal locale mercato immobiliare, da pareri di gente locale, da informazioni prese presso Agenzie immobiliari e ricondotte dal sottoscritto, con ogni buon senso, al caso in esame.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1	80,55 mq	1.100,00 €/mq	€ 88.605,00	100,00%	€ 88.605,00
				Valore di stima:	€ 88.605,00

Valore di stima: € 88.605,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8860,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3700,00	€
Spese condominiali insolute	2492,40	€

Valore finale di stima: € 73.552,10

E' stato applicato un abbattimento sul valore pari al 10% per le motivazioni meglio espresse nel paragrafo "Regolarità Edilizia", tenendo anche in considerazione che, seppur il valore OMI di zona per residenze ed uffici è pressoché lo stesso, nel caso in esame l'ufficio ha una ridotta commerciabilità.

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Va doverosamente segnalato che restano a carico dell'acquirente i costi necessari per la regolarità edilizia pari a 3.700,00 euro e quelli derivati dalle pendenze condominiali pari a 2.492,40 euro, già detratti dal valore finale

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 03/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ Altri allegati - "C" Elaborati Grafici
- ✓ Atto di provenienza - "D" Titolo di Proprietà
- ✓ Altri allegati - "E" Certificazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "F" Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ Concessione edilizia - "G" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "H" Pendenze Condominiali (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ Altri allegati - "I" OMI Residenza e Direzionale
- ✓ Visure e schede catastali - "L" Visure Confinanti (Aggiornamento al 05/09/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1

Trattasi di un ufficio adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza tipologicamente "a torre", ospitante complessivamente dodici unità immobiliari: tre a destinazione ufficio distribuite al piano terra e nove a destinazione residenziale collocate ai piani secondo, terzo e quarto. L'immobile non è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso e la scala comune su Via Lago di Nemi al civico 8. Via Lago di Nemi è una traversa di Via Madonna del Passo, strada di attraversamento del centro urbano della città, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso di Piazza Risorgimento, piazza principale del capoluogo. La zona, per quanto detto, è munita di ogni tipo di servizio pubblico e privato, tipici di zone centrali e residenziali, quali scuole, poste, banche, negozi etc. nè mancano autobus di linea cittadina e di collegamento per altri centri marsicani. La stazione ferroviaria è a poche centinaia di metri. L'immobile si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta ad Est, ha una consistenza di 73mq ca oltre spazi esterni. Dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed accesso su una loggia, due camere, due bagni oltre spazi distributivi, esso è dotato di un lungo balcone a servizio dell'ambiente notte, due piccole logge ed ha un'accesso su una copertura piana assimilabile ad un terrazzo a servizio dell'ambiente giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B1.1", Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali del Piano Regolatore del comune di Avezzano. Questa è una zona dove sono consentiti sia gli interventi residenziali che quelli ad altri usi quali accessori all'abitazione, commerciale, direzionale, etc, pertanto l'immobile, oggetto di stima ricade in un area ad esso appropriata.

Prezzo base d'asta: € 73.552,10



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.552,10

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Lago di Nemi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	80,55 mq
Stato conservativo:	Tutto il fabbricato di più ampia consistenza è stato realizzato negli anni 2007-2010 con più recenti tecniche costruttive e discreta qualità edilizia sia esterna che interna, l'immobile in esame ne conserva un buono stato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un ufficio adibito a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di più ampia consistenza tipologicamente "a torre", ospitante complessivamente dodici unità immobiliari: tre a destinazione ufficio distribuite al piano terra e nove a destinazione residenziale collocate ai piani secondo, terzo e quarto. L'immobile non è autonomo nella sua funzionalità, ha l'accesso e la scala comune su Via Lago di Nemi al civico 8. Via Lago di Nemi è una traversa di Via Madonna del Passo, strada di attraversamento del centro urbano della città, questa è una zona tipicamente residenziale a ridosso di Piazza Risorgimento, piazza principale del capoluogo. La zona, per quanto detto, è munita di ogni tipo di servizio pubblico e privato, tipici di zone centrali e residenziali, quali scuole, poste, banche, negozi etc. ne mancano autobus di linea cittadina e di collegamento per altri centri marsicani. La stazione ferroviaria è a poche centinaia di metri. L'immobile si sviluppa sulla porzione del fabbricato volta ad Est, ha una consistenza di 73mq ca oltre spazi esterni. Dispone di un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed accesso su una loggia, due camere, due bagni oltre spazi distributivi, esso è dotato di un lungo balcone a servizio dell'ambiente notte, due piccole logge ed ha un'accesso su una copertura piana assimilabile ad un terrazzo a servizio dell'ambiente giorno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

