

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ruscitti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2015 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BANCA DEL FUCINO

Codice fiscale: 00694710583

Contro:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: xxxxxxxxxx
Nato a Avezzano il xxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Nato a Avezzano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	8
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	8
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	10
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	11
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	13
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	14
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	14

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	15
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	17
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	17
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	18
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	18
Patti	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	19
Parti Comuni	20
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20

Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	20
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	22
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	24
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	26
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	28
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	30
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	30

Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	32
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	33
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357.....	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2015 del R.G.E.....	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 376.484,00	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	45
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	45
Bene N° 4 - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	45

INCARICO

All'udienza del 12/10/2015, il sottoscritto Arch. Ruscitti Francesco, con studio in Via Marche, 7 - 67051 - Avezzano (AQ), email francescomario.ruscitti@gmail.com, PEC francescomario.ruscitti@archiworldpec.it, Tel. 338 99 11 082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 4** - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 2 -ZC 2- CAT C/6 -CL 12 - CONS 115 MQ-SUP 123 MQ- RENDITA 314,78

Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità).

Il bene SUB 2 (Garage) che da accesso al sub 8, è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale interno, vi si accede attraverso la porta carraria.

Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,

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.

TRATTASI DI AGGIORNAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE GIA'2016

Con comunicazione del 09/05/2024 il G.I. D.ssa Francesca Greco rendeva noto il provvedimento in cui tra l'altro si evince, oltre alla nomina del custode dei beni eseguiti nella persona dell'avv. Luca Sanità l'aggiornamento delle informazioni della relazione peritale del 03/01/2016 redatta per l'udienza del 08/03/2016.

Altre specifiche integrative sono state specificate nell'udienza del 17/09/2024 per nuova fissazione per il

6 di 46

15/10/2024.

- SOPRALLUOGO (aggiornamento 2024)

Congiuntamente al custode Giudiziario AVV. Luca Sanità, in data 06/06/2024 si è provveduto a verificare lo stato dei luoghi e degli immobili rispetto a quanto riportato nel verbale di origine non riscontrando modificazioni di rilievo che possano influire su conseguenze tecniche ed economiche. (si rimanda al verbale del Custode)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 8- ZC 2 - CATEGORIA C72 - CLASSE 7 - CONSISTENZA 57 MQ - SUPERFICIE CAT. 105 MQ - RENDITA 123,64 EURO

Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). I locali hanno accesso indistintamente dallo spazio del garage di cui al precedente sub 2

è costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage. Internamente sono separati da altri ambienti con tramezzi a forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompani in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (all. n.2). L'altezza netta è di m. 2.60.

Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,

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.

TRATTASI DI AGGIORNAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE GIA'2016

Con comunicazione del 09/05/2024 il G.I. D.ssa Francesca Greco rendeva noto il provvedimento in cui tra l'altro si evince, oltre alla nomina del custode dei beni eseguiti nella persona dell'avv. Luca Sanità l'aggiornamento delle informazioni della relazione peritale del 03/01/2016 redatta per l'udienza del 08/03/2016.

Altre specifiche integrative sono state indicate dal giudice nell'udienza del 17/09/2024 per nuova fissazione per il 15/10/2024.

- SOPRALLUOGO (aggiornamento 2024)

Congiuntamente al custode Giudiziario Luca Sanità, in data 06/06/2024 si è provveduto a verificare lo stato dei luoghi e degli immobili rispetto a quanto riportato nel verbale di origine non riscontrando modificazioni di rilievo che possano influire su conseguenze tecniche ed economiche. (si rimanda al verbale del Custode)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 9- ZC 2 - CATEGORIA A/7 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 8 vani - SUPERFICIE CAT. 235 MQ - RENDITA 950,28 EURO

Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità).

Adibito esclusivamente ad abitazione posta al piano rialzato del fabbricato, ha l'ingresso principale dal vano scala (B.C.N.C.) che conduce anche al piano seminterrato contenente i locali accessori di servizio (vedasi precedenti beni 1 (sub 2) e 2 sub 8) ed al piano primo. Internamente i vani sono divisi da tramezzi con forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompagni in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (vedasi rilievo (all. n.2). L'altezza netta è di m. 2,92 tranne il soggiorno di m. 2,77 perché ha il pavimento leggermente rialzato rispetto al quello normale.

Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,

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.

TRATTASI DI AGGIORNAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE GIA'2016

Con comunicazione del 09/05/2024 il G.I. D.ssa Francesca Greco rendeva noto il provvedimento in cui tra l'altro si evince, oltre alla nomina del custode dei beni eseguiti nella persona dell'avv. Luca Sanità l'aggiornamento delle informazioni della relazione peritale del 03/01/2016 redatta per l'udienza del 08/03/2016.

Altre specifiche integrative sono state indicate dal giudice nell'udienza del 17/09/2024 per nuova fissazione per il 15/10/2024.

- SOPRALLUOGO (aggiornamento 2024)

Congiuntamente al custode Giudiziario Luca Sanità, in data 06/06/2024 si è provveduto a verificare lo stato dei luoghi e degli immobili rispetto a quanto riportato nel verbale di origine non riscontrando modificazioni di rilievo che possano influire su conseguenze tecniche ed economiche. (si rimanda al verbale del Custode)

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 12 -ZC 2- CAT C/6 -CL 6 - CONS 48 MQ -SUP 58 MQ- RENDITA 47,10

Il fabbricato sorge nella parte sud -lato ovest- dello stesso fondo SUB 1 (corte) dove è posta la costruzione principale (Villino) contenente anche gli altri immobili soggetti a procedura che è utilizzato come cortile comune. Esso quindi confina con la part.35 a sud, la 519 a ovest, la 590 a nord a confine con detta via Romana, e la part. 37 ad est, tutte appartenenti ad altre ditte. Il manufatto è quasi totalmente re-interrato lasciando solo una parete libera e fuori terra (quella a sud), da dove ci si accede. È composto da un solo piano (seminterrato) con copertura piana.

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.

TRATTASI DI AGGIORNAMENTO E SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE GIA'2016

Con comunicazione del 09/05/2024 il G.I. D.ssa Francesca Greco rendeva noto il provvedimento in cui tra l'altro si evince, oltre alla nomina del custode dei beni eseguiti nella persona dell'avv. Luca Sanità l'aggiornamento delle informazioni della relazione peritale del 03/01/2016 redatta per l'udienza del 08/03/2016.

Altre specifiche integrative sono state specificate nell'udienza del 17/09/2024 per nuova fissazione per il 15/10/2024.

- SOPRALLUOGO (aggiornamento 2024)

Congiuntamente al custode Giudiziario AVV. Luca Sanità, in data 06/06/2024 si è provveduto a verificare lo stato dei luoghi e degli immobili rispetto a quanto riportato nel verbale di origine non riscontrando modificazioni di rilievo che possano influire su conseguenze tecniche ed economiche. (si rimanda al verbale del Custode)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
- **Bene N° 4** - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Dalla documentazione presente nel fascicolo ritenuta sufficientemente utile, si prende atto che gli immobili pignorati sono siti tutti nel Comune di Avezzano (AQ)- zona Nord- via Romana, fuori dal territorio urbanizzato. Dopo ulteriore verifica dei documenti estratti in catasto,aggiornati al settembre 2024, essi vengono appresso descritti.

Dalla relazione ipotecaria notarile originaria del Dr. Roberto Colucci presente in fascicolo, e le aggiornate ispezioni ipotecarie a carico degli esecutati n. T114993 xxxxxxxxxxxx e T116541 xxxxxxxxxxxx estratte il (24/09/2024) si rileva la corrispondenza degli immobili da esaminare con situazione rimasta

immutata

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Dalla documentazione presente nel fascicolo ritenuta sufficientemente utile, si prende atto che gli immobili pignorati sono siti tutti nel Comune di Avezzano (AQ)- zona Nord- via Romana, fuori dal territorio urbanizzato. Dopo ulteriore verifica dei documenti estratti in catasto,aggiornati al settembre 2024, essi vengono appresso descritti.

Dalla relazione ipotecaria notarile originaria del Dr. Roberto Colucci presente in fascicolo, e le aggiornate ispezioni ipotecarie a carico degli esecutati n. T114993 xxxxxxxxxxxx e T116541 xxxxxxxxxxxx estratte il (24/09/2024) si rileva la corrispondenza degli immobili da esaminare con situazione rimasta immutata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Dalla documentazione presente nel fascicolo ritenuta sufficientemente utile, si prende atto che gli immobili pignorati sono siti tutti nel Comune di Avezzano (AQ)- zona Nord- via Romana, fuori dal territorio urbanizzato. Dopo ulteriore verifica dei documenti estratti in catasto,aggiornati al settembre 2024, essi vengono appresso descritti.

Dalla relazione ipotecaria notarile originaria del Dr. Roberto Colucci presente in fascicolo, e le aggiornate ispezioni ipotecarie a carico degli esecutati n. T114993 xxxxxxxxxxxx e T116541 xxxxxxxxxxxx estratte il (24/09/2024) si rileva la corrispondenza degli immobili da esaminare con situazione rimasta immutata.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Dalla documentazione presente nel fascicolo ritenuta sufficientemente utile, si prende atto che gli immobili pignorati sono siti tutti nel Comune di Avezzano (AQ)- zona Nord- via Romana, fuori dal territorio urbanizzato. Dopo ulteriore verifica dei documenti estratti in catasto,aggiornati al settembre 2024, essi vengono appresso descritti.

Dalla relazione ipotecaria notarile originaria del Dr. Roberto Colucci presente in fascicolo, e le aggiornate ispezioni ipotecarie a carico degli esecutati n. T114993 xxxxxxxxxxxx e T116541 xxxxxxxxxxxx estratte il (24/09/2024) si rileva la corrispondenza degli immobili da esaminare con situazione rimasta immutata.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100) Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano il XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)

XXXXXXXXXXXXX: non coniugato

XXXXXXXXXXXXX: non coniugata

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano il XXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano il XXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)

XXXXXXXXXXXXX: non coniugato

XXXXXXXXXXXXX: non coniugata

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano il XXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX: non coniugato

XXXXXXXXXXXXXXXXXX: non coniugata

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano il XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Avezzano XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 50/100)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX: non coniugato

XXXXXXXXXXXXXXXXXX: non coniugata

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Il bene (Garage) è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale (Corte), vi si accede attraverso la porta carraia.

E' costituito da un unico ambiente situato al piano seminterrato, contornato da altri locali esecutati individuati -al sub 8- di cui è anche parte servente: infatti ad essi ci si accede solo attraversandolo. Un altro accesso pedonale è consentito tramite il vano scala interno (sub 11) e comune a tutto il fabbricato. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Il bene (DEPOSITO/MAGAZZINO) è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale (Corte), vi si accede attraverso il garage di cui al SUB 2 con ingresso dalla porta carraia.

E' costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Il bene (abitazione) è posto al piano terra del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale (Corte), ha l'ingresso principale dal portico e vano scala (B.C.N.C.) che conduce anche al piano seminterrato contenente i locali accessori di servizio (vedasi precedenti beni 1 (sub 2) e 2 sub 8) ed al piano primo.

Sul lato est confina con altro appartamento (SUB 10) escluso dalla procedura, gli altri tre lati dell'appartamento affacciano direttamente sulla corte comune non censibile di cui al Sub1. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Il bene SUB 12 in questione, è costituito da unico corpo di fabbrica ed è posto nella parte sud-lato ovest- dello stesso fondo (SUB 1 bene comune non censibile) che è utilizzato come cortile comune agli altri subalterni insistenti su altro corpo di fabbrica.

Il fondo confina con la part. 35 a sud, la 519 a ovest, la 590 a nord a confine con detta via Romana, e la part. 37 ad est, tutte appartenenti ad altre ditte.

Il manufatto è quasi totalmente re-interrato lasciando solo una parete libera e fuori terra (quella a sud), da dove ci si accede. È composto da un solo piano (seminterrato) con copertura piana.

Costituisce intera porzione di intero fabbricato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	105,50 mq	116,89 mq	0,9	105,20 mq	2,60 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				105,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	83,89 mq	102,30 mq	0,4	40,92 mq	2,90 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				40,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				40,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	197,05 mq	240,20 mq	0,95886761	230,32 mq	2,92 m	terra
Totale superficie convenzionale:				230,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalle, scuderie e rimesse	42,95 mq	67,19 mq	1	67,19 mq	2,45 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				67,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				67,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1980 al 05/05/2003	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.12
		Superficie catastale 115 mq Rendita € 314,78 Piano SEMINTERRATO
Dal 05/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 2 Categoria C6 Cl.12 Superficie catastale 115 mq Rendita € 31.478,00 Piano SEMINTERRATO

I TITOLARI (INTESTATARI CATASTALI) CORRISPONDONO A QUELLI ESECUTATI ATTUALI E REALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1980 al 05/05/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 57 Superficie catastale 105 mq Rendita € 123,64 Piano SEMINTERRATO
Dal 05/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.7, Cons. 57 Superficie catastale 105 mq Rendita € 123,64 Piano SEMINTERRATO Graffato si

I TITOLARI (INTESTATARI CATASTALI) CORRISPONDONO A QUELLI ESECUTATI ATTUALI E REALI

BENE N° 3 – APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) – VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1980 al 05/05/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 235 mq Rendita € 950,28 Piano terra Graffato si
Dal 05/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXXXXXXX per 1/2- XXXXXXXXXXXX per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8 vani Superficie catastale 235 mq Rendita € 950,28 Piano terra Graffato si

15 di 46

I TITOLARI (INTESTATARI CATASTALI) CORRISPONDONO A QUELLI ESECUTATI ATTUALI E REALI

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/1980 al 05/05/2003	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48 Superficie catastale 58 mq Rendita € 47,10 Piano terra Graffato si
Dal 05/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 36, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 47,10 Piano terra Graffato si

I TITOLARI (INTESTATARI CATASTALI) CORRISPONDONO A QUELLI ESECUTATI ATTUALI E REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	36	2	2	C6	12	115	123 mq	314,78 €	SEMINTERRATO	SI

Corrispondenza catastale

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

E GRAFFATO L'INTERO FABBRICATO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	36	8	2	C2	7	57	105 mq	123,64 €	SEMINTERRATO	si

Corrispondenza catastale

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

E GRAFFATO L'INTERO FABBRICATO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	36	8	2	C2	7	57	105 mq	123,64 €	SEMINTERRATO	si

Corrispondenza catastale

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

E GRAFFATO L'INTERO FABBRICATO

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	36	12	2	C6	6	48 mq	58 mq	47,1 €	terra	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come si desume dagli elaborati grafici (all.2) redatti a seguito di riscontro della prima visita di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità sulla sagoma.

Internamente risultano cinque ambienti tramezzati da pareti in forati ed intonaco rifinito a rustico per cui oltre a presentare pratica edilizia di accertamento di conformità al comune, E' NECESSARIO PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE PER DIVERSA PARTIZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI.

DA REGOLARIZZARE LA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE.

Non rientra nell'art. 40 c.6 della 47/85, per cui l'aggiudicatario dovrà presentare la pratica edilizia di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) con sanzione amministrativa, valutata in questa sede al minimo di € 516,00 oltre spese tecniche della pratica tecnica da presentare al comune e la variazione catastale (per diversa distribuzione degli spazi interni) - queste valutate in € 2.000,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

E' costituito da un unico ambiente situato al piano seminterrato, contornato da altri locali eseguiti individuati - al sub 8- di cui è anche parte servente: infatti ad essi si accede solo attraversandolo. Un altro accesso pedonale è consentito tramite il vano scala interno (sub 11) e comune a tutto il fabbricato. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

AD ESSO SONO LEGATI I BENI COMUNI NON CENSIBILI: SUB 1 (CORTE COMUNE) E SUB 11 (SCALE, INGRESSO E PORTICO piano S1-T-1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

E' costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al precedente bene -garage sub 2- e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta nel garage che a sua volta dà accesso ai locali. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

AD ESSO SONO LEGATI I BENI COMUNI NON CENSIBILI: SUB 1 (CORTE COMUNE) esterno -e SUB 11 (SCALE, INGRESSO E PORTICO piano S1-T-1) interno

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza.

AD ESSO SONO LEGATI I BENI COMUNI NON CENSIBILI: SUB 1 (CORTE COMUNE) esterno -e SUB 11 (SCALE, INGRESSO E PORTICO piano S1-T-1)

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

AD ESSO E' LEGATO IL BENE COMUNE NON CENSIBILE: SUB 1 (CORTE COMUNE)

Le opere interne dello stato attuale non corrispondono a quanto denunciato nella istanza di condono, né all'accatastamento attuale, ma può essere considerato legittimato dal punto edilizio con presentazione di apposito titolo (SCIA in sanatoria).

Non necessità di regolarizzare la domanda di condono edilizio in quanto la ditta ha provveduto alla integrazione con conseguente rilascio del permesso a sanatoria Prot 0072295 del 18/10/2023 (Modello D della Istanza) facendosi carico del pagamento di quanto dovuto, sia in termini di oblazione sia degli oneri di costruzione ed urbanizzazione.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità sia di risalita o di infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità dovuti a risalita o infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di evidenti fenomeni di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Anche se sottoutilizzato, le condizioni di salubrità sono efficienti senza fenomeni di degrado o carenze, anzi il suo stato generale può ritenersi molto buono.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Lo standard di conservazione e manutenzione è in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità dovuti a risalita o infiltrazioni di acqua nonostante i locali sono ricoperti da terreno. Anche gli intonaci non risentono di evidenti fenomeni di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono.

Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

LE PARTI COMUNI NON CENSIBILI SONO: IL SUB 1 (CORTILE) DA DOVE CI SI ACCEDE DALL'ESTERNO E IL SUB 11 (SCALA INGRESSO E PORTICO) ACCESSO INTERNO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

LE PARTI COMUNI NON CENSIBILI SONO: IL SUB 1 (CORTILE) DA DOVE CI SI ACCEDE DALL'ESTERNO E IL SUB 11 (SCALA INGRESSO E PORTICO) oltre alla servitù di fatto del Garage (sub 2) da cui si accede.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

LE PARTI COMUNI NON CENSIBILI SONO: IL SUB 1 (CORTILE) DA DOVE CI SI ACCEDE DALL'ESTERNO E IL SUB 11 (SCALA INGRESSO E PORTICO).

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

LE PARTI COMUNI NON CENSIBILI SONO: IL SUB 1 (CORTILE) DA DOVE CI SI ACCEDE DALL'ESTERNO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano oneri reali, obbligazioni, servitù - diritti d'uso al riguardo. E' di fatto locale passante per accesso al Sub 8-

USI CIVICI: non risulta far parte di alcun tipo di demanialità pubblica o civica né tantomeno del patrimonio indisponibile di enti pubblici o di diritto pubblico: a tal proposito è allegato specifico elaborato (all. n. 4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano oneri reali, obbligazioni, servitù - diritti d'uso al riguardo.

USI CIVICI: non risulta far parte di alcun tipo di demanialità pubblica o civica né tantomeno del patrimonio indisponibile di enti pubblici o di diritto pubblico: a tal proposito è allegato specifico elaborato (all. n. 4).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano oneri reali, obbligazioni, servitù – diritti d'uso al riguardo.

USI CIVICI: non risulta far parte di alcun tipo di demanialità pubblica o civica né tantomeno del patrimonio indisponibile di enti pubblici o di diritto pubblico: a tal proposito è allegato specifico elaborato (all. n. 4).

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non risultano oneri reali, obbligazioni, servitù - diritti d'uso al riguardo. E' di fatto locale passante per accesso al Sub 8-

USI CIVICI: non risulta far parte di alcun tipo di demanialità pubblica o civica né tantomeno del patrimonio indisponibile di enti pubblici o di diritto pubblico: a tal proposito è allegato specifico elaborato (all. n. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Esso è parte di una costruzione edilizia con tipologia a villino, di piani tre complessivi di cui uno seminterrato, uno rialzato e uno, seppur più limitato di estensione, è mansardato. In esso sono contenute due abitazioni distinte e gli accessori principali come il garage e le cantine, nonché altri beni comuni non censibili come le scale interne, esterne ed il portico. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero cemento, tompani a cassetta con doppio strato di accoltellato di forati, tramezzi in laterizio e intonaci in malta di calce e cemento; la copertura a falde è completata da manto di tegole.

E' costituito da un unico ambiente situato al piano seminterrato, contornato da altri locali eseguiti individuati -al sub 8- di cui è anche parte servente: infatti ad essi si accede solo attraversandolo. Un altro accesso pedonale è consentito tramite il vano scala interno (sub 11) e comune a tutto il fabbricato. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte carrabile è esterna alla costruzione ed è totalmente scoperta. Internamente è diviso da tramezzi con forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompani in blocchi in calcestruzzo e completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. L'ambiente di m2 105,50 è costituito da unico vano contenente però le limitazioni dello spazio per un uso a legnaia di circa m2 12,00 confinata da pareti murarie di altezza limitata a soli m. 2,00 ed un disimpegno, che connette uno dei vani (magazzino del sub 8).

L'altezza netta è di m. 2.60.

CARATTERISTICA DEI VANI: è ben proporzionata all'uso con possibilità di accesso dall'interno e dall'esterno del fabbricato. La conformazione è descritta al precedente p. A). Il suo uso è indispensabile quale accesso a tutti gli altri vani interni identificati al sub 8 (magazzini-cantine) anch'essi oggetto di pignoramento. Il pavimento in battuto di cemento, le pareti completate con intonaci di calce e cemento rifiniti a colletta rustica. (all. n. 2)

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità sia di risalita o di infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali. IMPIANTO IDRAULICO: non è presente in quanto non necessario.

IMPIANTO IDRAULICO: non è presente in quanto non necessario.

IMPIANTO ELETTRICO: è presente con rete sottotraccia perfettamente funzionante con plafoniere a soffitto e lampade a neon (Non presente la certificazione di conformità). IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non si riscontra la presenza di impianto.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: sono omogenee coerenti con il periodo di costruzione, della tipologia del luogo e dell'ambiente esterno, in buono stato di uso e conservazione. (vedi foto all. n. 3)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Esso è parte di una costruzione edilizia con tipologia a villino, di piani tre complessivi di cui uno seminterrato, uno rialzato e uno, seppur più limitato di estensione, è mansardato. In esso sono contenute due abitazioni distinte e gli accessori principali come il garage e le cantine, nonché altri beni comuni non censibili come le scale interne, esterne ed il portico. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero cemento, rompighiaccio a cassetta con doppio strato di accoltellato di forati, tramezzi in laterizio e intonaci in malta di calce e cemento; la copertura a falde è completata da manto di tegole.

È costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage che lo serve. Internamente vani sono separati da altri ambienti con tramezzi a forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i rompighiaccio in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (all. n.2) . L'altezza netta è di m. 2.60.

CARATTERISTICA DEI VANI: sono proporzionati all'uso di accessorio e facilmente accessibili dal garage ed utilizzabili come pertinenza del bene principale (abitazione). Il pavimento in battuto di cemento, completo di intonaci di calce e cemento rifiniti a colletta rustica. (vedi rilievo all. n. 2)

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità dovuti a risalita o infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di evidenti fenomeni di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.

IMPIANTO IDRAULICO: tutte le componenti della centrale idrica dotata di serbatoi di accumulo e la caldaia per utilizzazione idrico-sanitario e riscaldamento a servizio dell'immobile principale sub 9 sono contenute in un vano e solo nel locale igienico è completo di rubinetteria in tutti gli elementi esistenti (vedi foto all. 3)

IMPIANTO ELETTRICO: è presente con rete sottotraccia perfettamente funzionante con plafoniere a soffitto e lampade a neon (Non presente la certificazione di conformità).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non si riscontra la presenza di impianto.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: sono omogenee coerenti con il periodo di costruzione, della tipologia del luogo e dell'ambiente esterno, in buono stato di uso e conservazione. (vedi foto all. n. 3)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Esso è parte di una costruzione edilizia con tipologia a villino, di piani tre complessivi di cui uno seminterrato, uno rialzato e uno, seppur più limitato di estensione, è mansardato. In esso sono contenute due abitazioni distinte e gli accessori principali come il garage e le cantine, nonché altri beni comuni non censibili come le scale interne, esterne ed il portico. La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero cemento, rompighiaccio a cassetta con doppio strato di accoltellato di forati, tramezzi in laterizio e intonaci in malta di calce e cemento; la copertura a falde è completata da manto di tegole.

CARATTERISTICA DEI VANI: sono proporzionati all'uso abitativo contenente tutti gli spazi, abbastanza grandi, di soggiorno, cucina pranzo con camino, i locali igienici, le camere da letto. La distribuzione degli ambienti è molto funzionale e, la zona pranzo dotata anche di un balcone con accesso diretto al giardino con le scale. Le finiture sono di pregio e i pavimenti in marmi e parquet contribuiscono a dare aspetto signorile all'immobile. Completano coerentemente le tinteggiature non usuali. (vedi rilievo all. n. 2 e foto all. 3)

IMPIANTO IDRAULICO: completo con reti sottotraccia alimentato da pompa autoclave posta in cantina (vano di sub8), completo di ottima ed efficiente rubinetteria anche ottonata.

IMPIANTO ELETTRICO: completo con reti sottotraccia ed efficiente (non presente certificato di conformità)

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: alimentato da caldaia a gas metano posta nel vano del sub 8 la cui rete di adduzione è sottotraccia ed alimenta radiatori in ghisa. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. È presente la certificazione di conformità.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: sono omogenee coerenti con il periodo di costruzione, della tipologia del luogo e dell'ambiente esterno, in buono stato di uso e conservazione. (vedi foto all. n. 3)

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

La costruzione ha carattere strettamente rustico, infatti doveva al momento della realizzazione, essere adibita a stalla con unico ambiente interno con pareti esterne contenenti aperture (finestre o bocche di lupo) oggi non evinte.

Come si desume dagli elaborati grafici (all.2) redatti a seguito di riscontro della prima visita di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità sulla sagoma ma solo internamente dove oggi risultano cinque ambienti tramezzati da pareti in forati ed intonaco rifinito a rustico. Si rintracciano anche impianti idrici ed elettrici confacenti agli attuali ambienti. Per queste difformità interne non sono state riscontrate presente ed autorizzazioni amministrative. L'altezza degli ambienti è di m. 2,40, solo uno di m. 1.50-2.45 con media di 1,95. CARATTERISTICA DE VANI: A causa della riduzione degli ambienti, questi possono essere utilizzati a locali di deposito e ricovero per piccoli animali da cortile (galline- conigli) o domestici (cani); gli ingressi sono presenti dall'esterno con porte logore in ferro; è da escludere l'utilizzo a stalla intesa come attività commerciale. Le pareti esterne sono in blocchetti in calcestruzzo.

IMPIANTO IDRAULICO: L'impianto idraulico è presente con abbeveratoio per animali e serbatoio con distribuzione a caduta;

IMPIANTO ELETTRICO: è sottotraccia ma limitato per l'uso con punti luce a plafoniere a neon; non presente la certificazione di conformità;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: impianto di riscaldamento è assente.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: vedi sopra; la parete interna fuori terra è rivestita con intonaco rustico rifinito a fratazzo e protetta da sporto di gronda di circa 90 cm. (vedi foto all. n. 3).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

immobile occupato dai detentori esecutati citati XXXXXXXX XXXX XXXXX

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

immobile occupato dai detentori esecutati citati XXXXXXXX XXXX XXXXX

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

immobile occupato dai detentori esegutati citati XXXXXXXX XXXX XXXXX

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357 immobile

occupato dai detentori esegutati citati XXXXXXXX XXXX XXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1988 al 05/05/2003	XXXXXX nato a Scurcola Marsicana XXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	SCIOGLIMENTO COMUNIONE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ETTORE PRANDI	14/11/1988	10638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	21/02/1989	2439	2033
Dal 06/05/2003 al 22/09/2024	XXXX XXXXXXXXXXXX NATO AD AVEZZANO IL XXXXXXXXX QUOTA 50%; XXXX XXXXXXXXXXXX NATA AD AVEZZANO IL XXXXX QUOTA 50% (FIGLI EREDITARI PER ATTO DI SUCCESSIONE DEL PADRE XXXX XXXX) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		AGENZIA ENTRATE DI AVEZZANO	19/06/2003	82	741
-------------------	--	--------------------------------	------------	----	-----

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1988 al 05/05/2003	XXXX XXX nato a Scurcola Marsicana XXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	SCIOGLIMENTO COMUNIONE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ETTORE PRANDI	14/11/1988	10638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	21/02/1989	2439	2033
Dal 06/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXXXX NATO AD AVEZZANO IL XXXXXXXXX QUOTA 50%; XXXXXXXXX XXXXXX NATA AD AVEZZANO IL XXXXXX QUOTA 50% (FIGLI EREDITARI PER ATTO DI SUCCESSIONE DEL PADRE XXX XXX) CodiceFiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXX	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI AVEZZANO	19/06/2003	82	741

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1988 al 05/05/2003	XXXXX XXXX nato a Scurcola Marsicana XXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	SCIOGLIMENTO COMUNIONE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ETTORE PRANDI	14/11/1988	10638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	21/02/1989	2439	2033
		Registrazione			
Dal 06/05/2003 al 22/09/2024	XXX XXXXX NATO AD AVEZZANO IL XXXXXXXXX QUOTA 50%; XXXXXXXXX XXXXX NATA AD AVEZZANO IL XXXXXXXXX QUOTA 50% (FIGLI EREDITARI PER ATTO DI SUCCESSIONE DEL PADRE XXXXX) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI AVEZZANO	19/06/2003	82	741

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.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 14/11/1988 al 05/05/2003	XXX XXX nato a Scurcola Marsicana XXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	SCIOGLIMENTO COMUNIONE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ETTORE PRANDI	14/11/1988	10638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	21/02/1989	2439	2033
Dal 06/05/2003 al 22/09/2024	XXXXXXX NATO AD AVEZZANO IL XXXXXX QUOTA 50%: XXXXXXX NATA AD AVEZZANO IL XXXXXXX QUOTA 50% (FIGLI EREDITARI PER ATTO DI SUCCESSIONE DEL PADRE XXXXX) Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXX	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI AVEZZANO	19/06/2003	82	741

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.

al 24/09/2024 non si evincono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO aggiornate al 22/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015

Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493

Quota: INTERA

A favore di BANCA DEL FUCINO

Contro XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte da versare allo Stato per poter procedere alla cancellazione di una domanda giudiziale sono di 294,00 Euro di cui 200 Euro per l'imposta ipotecaria, Euro 59,00 per l'imposta di bollo ed Euro 35,00 per la tassa ipotecaria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO aggiornate al 22/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015

Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493

Quota: INTERA

A favore di BANCA DEL FUCINO

Contro XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte da versare allo Stato per poter procedere alla cancellazione di una domanda giudiziale sono di 294,00 Euro di cui 200 Euro per l'imposta ipotecaria, Euro 59,00 per l'imposta di bollo ed Euro 35,00 per la tassa ipotecaria.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO aggiornate al 22/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte da versare allo Stato per poter procedere alla cancellazione di una domanda giudiziale sono di 294,00 Euro di cui 200 Euro per l'imposta ipotecaria, Euro 59,00 per l'imposta di bollo ed Euro 35,00 per la tassa ipotecaria.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AVEZZANO aggiornate al 22/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte da versare allo Stato per poter procedere alla cancellazione di una domanda giudiziale sono di 294,00 Euro di cui 200 Euro per l'imposta ipotecaria, Euro 59,00 per l'imposta di bollo ed Euro 35,00 per la tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 "aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo"- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. Al Momento della stesura della presente vigono le norme di salvaguardia delle norme tecniche di attuazione del PRG.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 - aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 - aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. attualmente vigono le norme di salvaguardia di cui alle NTA del PRG

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 "aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo"- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. Al Momento della stesura della presente vigono le norme di salvaguardia delle norme tecniche di attuazione del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Condono edilizio di cui alla legge 47/85, il 04 aprile 1986 al protocollo 13023 dal defunto XXXXXXXXXX. Per il bene è stato allegato il modello A2. Nell'anno 2023 previa integrazione da parte degli esecutati e il

procedimento istruttorio e consequenziale, è stato rilasciato dal comune di Avezzano il titolo edilizio: PERMESSO A SANATORIA Prot 0072293 del 18/10/2023 assolvendo ad ogni obbligo ed ai pagamenti dovuti. Non sono state riscontrate presso il Comune altre autorizzazioni edilizie, né altri permessi e segnalazioni di sorta o altri provvedimenti di tipo sanzionatorio.

Quindi anche dal confronto dello stato di fatto e quanto presente in catasto, esso può essere considerato legittimato dal punto di vista edilizio con il rilascio del permesso a sanatoria.



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.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Con dono edilizio di cui alla legge 47/85, il 04 aprile 1986 al protocollo 13023 presentato dal defunto XXXX XXXXX.

Per il bene è stato allegato il modello A2. Nell'anno 2023 previa integrazione da parte degli esecutati e il procedimento istruttorio e consequenziale, è stato rilasciato dal comune di Avezzano il titolo edilizio: PERMESSO A SANATORIA Prot 0072293 del 18/10/2023 assolvendo ad ogni obbligo ed ai pagamenti dovuti. Non sono state riscontrate presso il Comune altre autorizzazioni edilizie, né altri permessi e segnalazioni di sorta o altri provvedimenti di tipo sanzionatorio.

Quindi anche dal confronto dello stato di fatto e quanto presente in catasto, esso può essere considerato legittimato dal punto di vista edilizio con il rilascio del permesso a sanatoria.



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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Concondo edilizio di cui alla legge 47/85, il 04 aprile 1986 al protocollo 13023 presentato dal defunto XXXXXXXXXXXX.

Per il bene è stato allegato il modello A1. Nell'anno 2023 previa integrazione da parte degli esecutati e il procedimento istruttorio e consequenziale, è stato rilasciato dal comune di Avezzano il titolo edilizio: PERMESSO A SANATORIA Prot 0042649 del 27/06/2023 assolvendo ad ogni obbligo ed ai pagamenti dovuti. Non sono state riscontrate presso il Comune altre autorizzazioni edilizie, né altri permessi e segnalazioni di sorta o altri provvedimenti di tipo sanzionatorio.

Quindi anche dal confronto dello stato di fatto e quanto presente in catasto, esso può essere considerato legittimato dal punto di vista edilizio con il rilascio del permesso a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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

Concondo edilizio di cui alla legge 47/85, il 04 aprile 1986 al protocollo 13023 dal defunto XXXXX XXXXXXXX. Per il bene è stato allegato il modello D. Nell'anno 2023 previa integrazione da parte degli esecutati e il procedimento istruttorio e consequenziale, è stato rilasciato dal comune di Avezzano il titolo edilizio: PERMESSO SANATORIA Prot 0072295 del 18/10/2023 (Modello D della Istanza) che rende conformi le opere ivi realizzare, assolvendo ad ogni obbligo ed ai pagamenti dovuti.

Non sono state riscontrate presso il Comune altre autorizzazioni edilizie, né altri permessi e segnalazioni di sorta o altri provvedimenti di tipo sanzionatorio.

Quindi anche dal confronto dello stato di fatto e quanto presente in catasto, esso può essere considerato

legittimato dal punto di vista edilizio con il rilascio del suddetto permesso a sanatoria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

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.

TUTTI I BENI eseguiti SUB 2-SUB 8-SUB 9- SUB12 E BENI COMUNI NON CENSIBILI SUB 1 E SUB 11 PER IL 50%, FORMERANNO UNICO LOTTO E NON SOGGETTI AD IVA.

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

- **Bene N° 1** – Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 2 -ZC 2- CAT C/6 -CL 12 - CONS 115 MQ-SUP 123 MQ- RENDITA 314,78 Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Il bene SUB 2 (Garage) che da accesso al sub 8, è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale interno, vi si accede attraverso la porta carraria. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1 / 1) Valore di stima del bene: € 71.010,00

-Scopo della stima: è quello di determinare il più probabile valore di mercato (medio) al momento della stima e nelle condizioni giuridiche, oggettive, e possibilità di trasformazione attuali in cui esso si trova, attraverso un confronto comparativo tra beni analoghi.

-Criterio di stima: avverrà attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato con metodo di stima per comparazione diretta, fondato sul confronto fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi di compravendita.

E' da convenire che tutti i predetti immobili, trovandosi in posizioni esterne e lontane sia del capoluogo che delle frazioni, sono maggiormente in crisi di mercato, sono da considerarsi con grado di uso anche saltuario ma con destinazione d'uso inalterabile. Il comparto del mercato degli immobili dello stesso tipo registra un andamento estremamente negativo anche a seguito della recente immissione nel mercato di quantità e varietà di immobili. La condizione oggettiva degli immobili in questione ed il sito dove sono posti (loc. Pastena) fa registrare nulli movimenti e scambi di vendite immobiliari (domanda-

offerta in stasi) o con irrilevanti risultati di scambi -anche di affitti; la pressoché assenza della domanda in zona, attualmente non più d'interesse, influisce sui prezzi che in questo periodo registra alti livelli di ribasso;

- Il più probabile valore di mercato: la ricerca del valore è condotta mediante stima sintetica determinando cioè il più probabile valore del costo di mercato, fondato sul confronto del prezzo al metroquadrato (€/m²) dei beni simili. In questo caso, la determinazione è influenzata notevolmente da valutazioni discrezionali dell'estimatore a causa di carenza di atti di compravendita ufficiali: le informazioni sono state assunte tramite indagine diretta. Si premette che questo bene, siccome possiede caratteristiche mercantili in quanto legato all'unità principale (abitazione al sub 9) di cui è pertinenza, ha condotto a valutare le oscillazioni del prezzo al mq. di superficie commerciale tra € 600-750/m², con un medio di € 675/mq.

- CON DIRITTI AI BENI COMUNI NON CENSIBILI (SUB 1 CORTE) E (SUB 11 SCALA,INGRESSO E PORTICO)

- Percentuale abbattimento del suddetto valore stimato: tenendo conto anche della possibilità di un rapido realizzo in una trattativa ordinaria l'abbattimento del prezzo è stabilito al 8%.

• **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 8- ZC 2 - CATEGORIA C72 - CLASSE 7 - CONSISTENZA 57 MQ - SUPERFICIE CAT. 105 MQ - RENDITA 123,64 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili esecutati, confina con la part.35 a sud, con la519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). I locali hanno accesso indistintamente dallo spazio del garage di cui al precedente sub 2 è costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini.

Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage. Internamente sono separati da altri ambienti con tramezzi a forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompagni in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (all. n.2) . L'altezza netta è di m. 2.60. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 27.621,00.

-Scopo della stima: è quello di determinare il più probabile valore di mercato (medio) al momento della stima e nelle condizioni giuridiche, oggettive, e possibilità di trasformazione attuali in cui esso si trova, attraverso un confronto comparativo tra beni analoghi.

-Criterio di stima: avverrà attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato con metodo di stima per comparazione diretta, fondato sul confronto fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi di compravendita.

E' da convenire che tutti i predetti immobili, trovandosi in posizioni esterne e lontane sia del capoluogo che delle frazioni, sono maggiormente in crisi di mercato, sono da considerarsi con grado di uso anche saltuario ma con destinazione d'uso inalterabile. Il comparto del mercato degli immobili dello stesso tipo registra un andamento estremamente negativo anche a seguito della recente immissione nel mercato di quantità e varietà di immobili. La condizione oggettiva degli immobili in questione ed il sito dove sono posti (loc.Pastena) fa registrare nulli movimenti e scambi di vendite immobiliari (domanda offerta in stasi) o con irrilevanti risultati di scambi -anche di affitti; la pressoché assenza della domanda in zona, attualmente non più d'interesse, influisce sui prezzi che in questo periodo registra alti livelli di ribasso;

-Il più probabile valore di mercato: la ricerca del valore è condotta mediante stima sintetica determinando cioè il più probabile valore del costo di mercato, fondato sul confronto del prezzo al

35 di 46

metroquadrato (€/m2) dei beni simili. In questo caso, la determinazione è influenzata notevolmente da valutazioni discrezionali dell'estimatore a causa di carenza di atti di compravendita ufficiali: le informazioni sono state assunte tramite indagine diretta. Si premette che questo bene, siccome possiede caratteristiche mercantili in quanto legato all'unità principale (abitazione al sub 9) di cui è pertinenza, ha condotto a valutare le oscillazioni del prezzo al mq. di superficie commerciale tra € 600-750/m2, con un medio di € 675/mq.

- CON DIRITTI AI BENI COMUNI NON CENSIBILI (SUB 1 CORTE) E (SUB 11 SCALA,INGRESSO E PORTICO)

- Percentuale abbattimento del suddetto valore stimato: tenendo conto anche della possibilità di un rapido realizzo in una trattativa ordinaria l'abbattimento del prezzo è stabilito al 8%.

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG95 PART 36 SUB 9- ZC 2- CATEGORIA A/7 - CLASSE 3 -CONSISTENZA 8 vani - SUPERFICIE CAT. 235 MQ - RENDITA 950,28 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili esecutati, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Adibito esclusivamente ad abitazione posta al piano rialzato del fabbricato, ha l'ingresso principale dal vano scala (B.C.N.C.) che conduce anche al piano seminterrato contenente i locali accessori di servizio (vedasi precedenti beni 1 (sub 2) e 2 sub 8) ed al piano primo. Internamente i vani sono divisi da tramezzi con forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompagni in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (vedasi rilievo (all. n.2). L'altezza netta è di m. 2,92 tranne il soggiorno di m. 2,77 perché ha il pavimento leggermente rialzato rispetto al quello normale. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 276.384,00

-Scopo della stima: è quello di determinare il più probabile valore di mercato (medio) al momento della stima e nelle condizioni giuridiche, oggettive, e possibilità di trasformazione attuali in cui esso si trova, attraverso un confronto comparativo tra beni analoghi.

-Criterio di stima: avverrà attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato con metodo di stima per comparazione diretta, fondato sul confronto fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi di compravendita.

E' da convenire che tutti i predetti immobili, trovandosi in posizioni esterne e lontane sia del capoluogo che delle frazioni, sono maggiormente in crisi di mercato, sono da considerarsi con grado di uso anche saltuario ma con destinazione d'uso inalterabile. Il comparto del mercato degli immobili dello stesso tipo registra un andamento estremamente negativo anche a seguito della recente immissione nel mercato di quantità e varietà di immobili. La condizione oggettiva degli immobili in questione ed il sito dove sono posti (loc. Pastena) fa registrare nulli movimenti e scambi di vendite immobiliari (domanda-offerta in stasi) o con irrilevanti risultati di scambi -anche di affitti; la pressoché assenza della domanda in zona, attualmente non più d'interesse, influisce sui prezzi che in questo periodo registra alti livelli di ribasso;

-Il più probabile valore di mercato: la ricerca del valore è condotta mediante stima sintetica determinando cioè il più probabile valore del costo di mercato, fondato sul confronto del prezzo al metroquadrato (€/m2) dei beni simili. In questo caso, la determinazione è influenzata notevolmente da valutazioni discrezionali dell'estimatore a causa di carenza di atti di compravendita ufficiali: le informazioni sono state assunte tramite indagine diretta. Si premette che questo bene, è parte sostanziale, principale e riunito con gli accessori di cui ai sub 2 e 8 a cui sono legati i beni anche i comuni non censibili riportati al sub 1 (corte) e sub 11 (scale ed accessi comuni) per la rispettiva quota

36 di 46

del 50% di proprietà spettante in quanto in comune con un'altra proprietà (abitazione del sub 10 non oggetto dell'esecuzione) ha condotto a valutare le oscillazioni del prezzo al mq. di superficie commerciale tra € 1050-1350/m2, con un medio di € 1200/mq.

CON DIRITTI AI BENI COMUNI NON CENSIBILI (SUB 1 CORTE) E (SUB 11 SCALA,INGRESSO E PORTICO)

- Percentuale abbattimento del suddetto valore stimato: tenendo conto anche della possibilità di un rapido realizzo in una trattativa ordinaria l'abbattimento del prezzo è stabilito al 8%.

• **Bene N° 4** - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 12 -ZC 2- CAT C/6 -CL 6 - CONS 48 MQ -SUP 58 MQ- RENDITA 47,10 Il fabbricato sorge nella parte sud -lato ovest- dello stesso fondo SUB 1 (corte) dove è posta la costruzione principale (Villino) contenente anche gli altri immobili soggetti a procedura che è utilizzato come cortile comune. Esso quindi confina con la part. 35 a sud, la 519 a ovest, la 590 a nord a confine con detta via Romana, e la part. 37 ad est, tutte appartenenti ad altre ditte. Il manufatto è quasi totalmente re-interrato lasciando solo una parete libera e fuori terra (quella a sud), da dove ci si accede. È composto da un solo piano (seminterrato) con copertura piana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1 /1) Valore di stima del bene: € 36.954,50

-Scopo della stima: è quello di determinare il più probabile valore di mercato (medio) al momento della stima e nelle condizioni giuridiche, oggettive, e possibilità di trasformazione attuali in cui esso si trova, attraverso un confronto comparativo tra beni analoghi.

-Criterio di stima: avverrà attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato con metodo di stima per comparazione diretta, fondato sul confronto fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi di compravendita.

E' da convenire che tutti i predetti immobili, trovandosi in posizioni esterne e lontane sia del capoluogo che delle frazioni, sono maggiormente in crisi di mercato, sono da considerarsi con grado di uso anche saltuario ma con destinazione d'uso inalterabile. Il comparto del mercato degli immobili dello stesso tipo registra un andamento estremamente negativo anche a seguito della recente immissione nel mercato di quantità e varietà di immobili. La condizione oggettiva degli immobili in questione ed il sito dove sono posti (loc. Pastena) fa registrare nulli movimenti e scambi di vendite immobiliari (domanda-offerta in stasi) o con irrilevanti risultati di scambi -anche di affitti; la pressoché assenza della domanda in zona, attualmente non più d'interesse, influisce sui prezzi che in questo periodo registra alti livelli di ribasso;

-Il più probabile valore di mercato: la ricerca del valore è condotta mediante stima sintetica determinando cioè il più probabile valore del costo di mercato, fondato sul confronto del prezzo al metroquadrato (€/m2) dei beni simili. In questo caso, la determinazione è influenzata notevolmente da valutazioni discrezionali dell'estimatore a causa di carenza di atti di compravendita ufficiali: le informazioni sono state assunte tramite indagine diretta. Si premette che questo bene, siccome possiede caratteristiche mercantili in quanto legato all'unità principale (abitazione al sub 9) di cui è pertinenza, ha condotto a valutare le oscillazioni del prezzo al mq. di superficie commerciale tra € 600-750/m2, con un medio di € 675/mq.

- Percentuale abbattimento del suddetto valore stimato: tenendo conto anche della possibilità di un rapido realizzo in una trattativa ordinaria l'abbattimento del prezzo è stabilito al 8%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Garage Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	105,20 mq	675,00 €/mq	€ 71.010,00	100,00%	€ 71.010,00
Bene N° 2 Magazzino Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	40,92 mq	675,00 €/mq	€ 27.621,00	100,00%	€ 27.621,00
Bene N° 3 - Appartamento Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	230,32 mq	1.200,00 €/mq	€ 276.384,00	100,00%	€ 276.384,00
Bene N° 4 - Stalla Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357	67,19 mq	550,00 €/mq	€ 36.954,50	100,00%	€ 36.954,50
Valore di stima:					€ 411.969,50

Valore di stima: € 411.969,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (rapido realizzo in una trattativa ordinaria)	32969,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale del sub 12	2516,00	€

Valore finale di stima: € 376.484,00

attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato con metodo di stima per comparazione diretta, fondato sul confronto fra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili analoghi di cui siano stati accertati i prezzi di compravendita.

E' da convenire che tutti i predetti immobili, trovandosi in posizioni esterne e lontane sia del capoluogo che delle frazioni, sono maggiormente in crisi di mercato, sono da considerarsi con grado di uso anche saltuario ma con destinazione d'uso inalterabile. Il comparto del mercato degli immobili dello stesso tipo registra un andamento estremamente negativo anche a seguito della recente immissione nel mercato di quantità e varietà di immobili. La condizione oggettiva degli immobili in questione ed il sito dove sono posti (loc. Pastena) fa registrare nulli movimenti e scambi di vendite immobiliari (domanda-offerta in stasi) o con irrilevanti risultati di scambi -anche di affitti; la pressoché assenza della domanda in zona, attualmente non più d'interesse, influisce sui prezzi che in questo periodo registra alti livelli di ribasso;

-Il più probabile valore di mercato: la ricerca del valore è condotta mediante stima sintetica determinando cioè il più probabile valore del costo di mercato, fondato sul confronto del prezzo al metroquadrato (€/m²) dei beni simili. In questo caso, la determinazione è influenzata notevolmente da valutazioni discrezionali dell'estimatore a causa di carenza di atti di compravendita ufficiali: le informazioni sono state assunte tramite indagine diretta.

- Percentuale abbattimento del suddetto valore stimato: tenendo conto anche della possibilità all' 8%.

-IL VALORE FINALE DEL LOTTO COMPRENDE OLTRE I BENI ISCRITTI NELLA PROCEDURA ANCHE I DIRITTI PER IL 50% DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI RIPORTATI AL SUB 1 (CORTE COMUNE) E IL SUB 11 (SCALE INGRESSO E PORTICO) A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI DEL FABBRICATO PRINCIPALE COMPRESI I BENI

38 di 46

ESECUTATI AI SUB 2, 8, 9.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUN ALTRA CIRCOSTANZA RELATIVA A RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



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 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ruscitti Francesco



- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 2 -ZC 2- CAT C/6 -CL 12 - CONS 115 MQ-SUP 123 MQ- RENDITA 314,78 Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Il bene SUB 2 (Garage) che da accesso al sub 8, è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale interno, vi si accede attraverso la porta carraria. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 "aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo"- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. Al Momento della stesura della presente vigono le norme di salvaguardia delle norme tecniche di attuazione del PRG.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
NCEU AVEZZANO FG95 PART36 SUB 8- ZC 2 -CATEGORIA C72 -CLASSE 7 -CONSISTENZA 57 MQ - SUPERFICIE CAT. 105 MQ - RENDITA 123,64 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part.35 a sud, con la519 a ovest e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). I locali hanno accesso indistintamente dallo spazio del garage di cui al precedente sub 2 è costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage. Internamente sono separati da altri ambienti con tramezzi a forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompagni in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (all. n.2) . L'altezza netta è di m. 2.60. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 - aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge48/85,adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357
NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 9- ZC 2 - CATEGORIA A/7 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 8 vani - SUPERFICIE CAT. 235 MQ - RENDITA 950,28 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in

Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Adibito esclusivamente ad abitazione posta al piano rialzato del fabbricato, ha l'ingresso principale dal vano scala (B.C.N.C.) che conduce anche al piano seminterrato contenente i locali accessori di servizio (vedasi precedenti beni 1 (sub 2) e 2 sub 8) ed al piano primo. Internamente i vani sono divisi da tramezzi con forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i tompagni in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (vedasi rilievo (all. n.2). L'altezza netta è di m. 2,92 tranne il soggiorno di m. 2,77 perché ha il pavimento leggermente rialzato rispetto al quello normale. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 - aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo - del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. attualmente vigono le norme di salvaguardia di cui alle NTA del PRG

- **Bene N° 4** - Stalla ubicata a Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357

NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 12 -ZC 2- CAT C/6 -CL 6 - CONS 48 MQ -SUP 58 MQ- RENDITA 47,10 Il fabbricato sorge nella parte sud -lato ovest- dello stesso fondo SUB 1 (corte) dove è posta la costruzione principale (Villino) contenente anche gli altri immobili soggetti a procedura che è utilizzato come cortile comune. Esso quindi confina con la part. 35 a sud, la 519 a ovest, la 590 a nord a confine con detta via Romana, e la part. 37 ad est, tutte appartenenti ad altre ditte. Il manufatto è quasi totalmente re-interrato lasciando solo una parete libera e fuori terra (quella a sud), da dove ci si accede. È composto da un solo piano (seminterrato) con copertura piana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona Urbanistica: il bene è ricompreso in zona B3 "aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo"- del PRG vigente, efficace dal giorno successivo della pubblicazione sul B.U.R.A. n 4 del 14/01/2001. Fa parte del comprensorio perimetrato i cui interventi sono subordinati alla efficacia del preventivo piano attuativo di recupero dei nuclei abusivi, giusta legge 48/85, adottato recentemente dalla Amm.ne Comunale ed in fase di approvazione dalle Amm.ni Pubbliche Superiori. Al Momento della stesura della presente vigono le norme di salvaguardia delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Prezzo base d'asta: € 376.484,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.484,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	105,20 mq
Stato conservativo:	Lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità sia di risalita o di infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.		
Descrizione:	NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 2 -ZC 2- CAT C/6 -CL 12 - CONS 115 MQ-SUP 123 MQ- RENDITA 314,78 Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Il bene SUB 2 (Garage) che da accesso al sub 8, è posto al piano seminterrato del fabbricato principale bifamiliare (tipo villino) al quale ci si giunge da via Romana n° 357 (ex via e loc. Termini) di Avezzano, posto nel lato sud/est del lotto di estensione originaria di circa m2 3250. Dopo aver percorso il viale interno, vi si accede attraverso la porta carraria. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	immobile occupato dai detentori eseguiti citati XXX XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si	Superficie	40,92 mq
Stato conservativo:	Lo standard sembra in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità dovuti a risalita o infiltrazioni di acqua. Anche gli intonaci non risentono di evidenti fenomeni di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.		
Descrizione:	NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 8- ZC 2 - CATEGORIA C72 - CLASSE 7 - CONSISTENZA 57 MQ - SUPERFICIE CAT. 105 MQ - RENDITA 123,64 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili eseguiti, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). I locali hanno accesso indistintamente dallo spazio del garage di cui al precedente sub 2 è costituito da n. 4 diversi ambienti distribuiti intorno al garage (sub 2) e da esso servito. Uno è costituito da locale tecnico, uno da locale igienico, e due da magazzini. Costituisce solamente una porzione del piano di appartenenza. La parte che dà accesso dall'esterno è costituito da porta carraia diretta al garage. Internamente sono separati da altri ambienti con tramezzi a forati in laterizio completi di		

	intonaci civili e porte in legno, i rompagn in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (all. n.2) . L'altezza netta è di m. 2.60. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	immobile occupato dai detentori esegutati citati XXXXXX XXXXX ed XXXXXX

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C2, Graffato si	Superficie	230,32 mq
Stato conservativo:	Anche se sottoutilizzato, le condizioni di salubrità sono efficienti senza fenomeni di degrado o carenze, anzi il suo stato generale può ritenersi molto buono.		
Descrizione:	NCEU AVEZZANO FG 95 PART 36 SUB 9- ZC 2 - CATEGORIA A/7 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 8 vani - SUPERFICIE CAT. 235 MQ - RENDITA 950,28 EURO Il terreno, riportato in catasto fabbricati in Avezzano fg 95 part. 36, è corte comune di fabbricati dove sono posti anche gli altri immobili esegutati, confina con la part. 35 a sud, con la 519 a ovest, e la part. 37 ad est tutte appartenenti ad altre ditte, con la 590 e detta via Romana a nord (viabilità). Adibito esclusivamente ad abitazione posta al piano rialzato del fabbricato, ha l'ingresso principale dal vano scala (B.C.N.C.) che conduce anche al piano seminterrato contenente i locali accessori di servizio (vedasi precedenti beni 1 (sub 2) e 2 sub 8) ed al piano primo. Internamente i vani sono divisi da tramezzi con forati in laterizio completi di intonaci civili e porte in legno, i rompagn in blocchi in calcestruzzo completi di intonaci di tipo civile di calce e cemento. Gli infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di persiane. Gli ambienti di varie dimensioni (vedasi rilievo (all. n.2). L'altezza netta è di m. 2,92 tranne il soggiorno di m. 2,77 perché ha il pavimento leggermente rialzato rispetto a quello normale. Dal certificato notarile, è di proprietà pari alla metà indivisa dei due soggetti su cui pende l'esecuzione,		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	immobile occupato dai detentori esegutati citati XXXXX XXXXXXXX ed XXXXXXXX		

Bene N° 4 - Stalla			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via ROMANA, 357		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 36, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	67,19 mq
Stato conservativo:	Lo standard di conservazione e manutenzione è in buone condizioni di salubrità, non si evincono evidenti fenomeni di umidità dovuti a risalita o infiltrazioni di acqua nonostante i locali sono ricoperti da terreno. Anche gli intonaci non risentono di evidenti fenomeni di degenerazione o carbonatazione. Complessivamente lo stato è buono. Non sono presenti condizioni di obsolescenza o dissesti e crepe dovute a cedimenti strutturali.		

Descrizione:	NCEU AVEZZANO FG95 PART36 SUB12 -ZC2-CAT C/6 -CL 6 - CONS 48 MQ -SUP 58 MQ- RENDITA 47,10 Il fabbricato sorge nella parte sud -lato ovest- dello stesso fondo SUB 1 (corte) dove è posta la costruzione principale (Villino) contenente anche gli altri immobili soggetti a procedura che è utilizzato come cortile comune. Esso quindi confina con la part. 35 a sud, la 519 a ovest, la 590 a nord a confine con detta via Romana, e la part. 37 ad est, tutte appartenenti ad altre ditte. Il manufatto è quasi totalmente re-interrato lasciando solo una parete libera e fuori terra (quella a sud), da dove ci si accede. È composto da un solo piano (seminterrato) con copertura piana.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	immobile occupato dai detentori esecutati citati XXXXXXXXXX XXXX ed XXXXXX

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - STALLA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA ROMANA, 357

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO**
Trascritto a L'AQUILA il 10/09/2015

ASTE GIUDIZIARIE
Reg. gen. 11974 - Reg. part. 9493
Quota: INTERA
A favore di BANCA DEL FUCINO
Contro XXXXXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®