TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** Omissis*****, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis*****

contro

***** Omissis*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 86.460,00 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

INCARICO

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto ***** Omissis*****, con studio in Via ***** Omissis*****, PEC ***** Omissis*****, Tel. ***** Omissis*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, è situata in prossimità della stazione ferroviaria del Comune di Avezzano, l'area è completamente urbanizzata e l'appartamento è disposto al piano rialzato di un fabbricato adibito a civile abitazione, lo stesso è dotato di una cantina oltre che da un piccolo ambiente ricavato nel sottoscala entrambi ubicati nel piano seminterrato dello stabile, è inoltre provvisto di un'ampia area condominiale recintata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** Omissis*****

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

- ***** Omissis*****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento è censito al N.C.E.U. al foglio n.33 p.lla n. 1709 sub. 18 e confina a nord-est e a sud-ovest con altra ditta, a sud-est si affaccia su via dei Ferrovieri e a nord-ovest su corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	81,20 mq	1	81,20 mq	2,90 m	rialzato
Cantina	14,75 mq	20,80 mq	0,20	4,16 mq	2,80 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**85,36 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**85,36 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/08/1994** al **17/01/2011**	**** Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 434, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale - mq Rendita € 0,28 Piano S1-T
Dal **17/01/2011** al **29/09/2015**	**** Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1709, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale - mq Rendita € 268,56 Piano T
Dal **29/09/2015** al **17/02/2025**	**** Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 1709, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 302,13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

		Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1709	18	1	A4	3	4,5	71 mq	302,13 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che la planimetria catastale in corrispondenza del lato nord-est riporta erroneamente come confine la particella n.12 (corte comune) ma in effetti confina con altra ditta.

PRECISAZIONI

Da un attento esame della documentazione reperita si può affermare che esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557 secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta ad oggi saltuariamente occupato dal nucleo familiare della persona esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione, considerando che è stata oggetto di ristrutturazione parziale nel 2014 come visibile dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è posto all'interno di un complesso residenziale composto da più unità immobiliari, allo stato attuale risultano parti in comune con altre proprietà come la scala d'ingresso all'appartamento, oltre che da una ampia area esterna recintata, destinata a corte del complesso e identificata con la p.lla n. 12 .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva nessun tipo di servitù o particolarità da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale le caratteristiche costruttive dell'alloggio sono le seguenti:
FONDAZIONI: Tra la documentazione reperita non risulta alcun documento che descriva il tipo di fondazione, trattandosi comunque di un fabbricato in muratura portante, si presume che le stesse siano costituite da travi in calcestruzzo armato gettato in opera.
ESPOSIZIONE: Gli ambienti sono esposti lungo la direttrice nord-est e sud-ovest, in particolare sul lato sud/ovest si affaccia la zona soggiorno/pranzo mentre sul lato nord-est è esposta la camera la cucina e il bagno.
ALTEZZA UTILE INTERNA: L'unità immobiliare presenta un unica altezze netta di ml 2.90.
STRUTTURE VERTICALI: Il fabbricato è costituito da elementi portanti in muratura ordinaria in mattoni pieni dello spessore di cm 50, mentre le pareti di divisione risultano essere presumibilmente in laterizio forato dello spessore di cm 10.
COPERTURA: La copertura è di tipo a padiglione.
MANTO DI COPERTURA: Costituito da tegole in laterizio, tipo marsigliesi, in stato di manutenzione ordinario, mentre la gronda perimetrale risulta essere in cemento armato.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle tipo gres porcellanato, mentre il bagno risulta rivestito da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ml 2.10, il tutto in buone condizioni di manutenzione.
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli ampi infissi esterni, aventi dimensioni di ml 1,10x2,10, sono in legno tipo abete e risultano tutti dotati di persiane sempre in legno a lamelle fisse mentre le porte interne sono in legno tamburato di nuova generazione in ottimo stato di manutenzione.
SCALE: La scala condominiale, che permette l'accesso all'abitazione, è costituita da una soletta rampante in cemento armato con gradini rivestiti in marmo e piastrelle di ceramica nei ripiani, il tutto in condizioni di manutenzione ordinarie.
IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI: L'abitazione è fornita di impianto elettrico, termico di tipo a termosifone, idrico e fognario, è inoltre servito da gas metano proveniente da rete pubblica. Tutti i sopra enunciati impianti risultano sprovvisti del relativo certificato di conformità.
TERRENO ESCLUSIVO: L'appartamento come già anticipato risulta dotato di corte comune, con le altre unità abitative, la stessa corte viene utilizzata prevalentemente a parcheggio per i condomini.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella visita di sopralluogo è emerso che l'immobile risulta attualmente occupato dal legittimo proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **11/10/1994** al **17/01/2011**	**** Omissis****nata ad Avezzano (AQ) il 18/03/1932 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****		11/10/1994		
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Avezzano	11/05/1995	7568	6132
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/01/2011** al **29/09/2015**	**** Omissis****nata ad Avezzano (AQ) il 7/08/1958 proprietà 1/2 e **** Omissis****nato ad Avezzano (AQ) il 08/11/1962 proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Avezzano	21/02/2011	5226	4477
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/09/2015** al **17/02/2025**	**** Omissis****nato a Roma (RM) il 19/12/1968 proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaro Schiavone Marica	29/09/2015	14404	9580
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Avezzano	06/10/2015	13342	10521
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
  Iscritto a L'Aquila il 06/10/2015
  Reg. gen. 13348 - Reg. part. 1521
  Quota: 1/1
  Importo: € 117.522,00
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
  Trascritto a L'Aquila il 09/10/2024
  Reg. gen. 18892 - Reg. part. 15922
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis****
  Contro **** Omissis****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila si è appreso che l'onere di cancellazione delle trascrizioni (ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare) a carico dell'acquirente, ammontano a circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

...
Art. 8.1 - ZONA "B1" - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali.
8.1.1 - Tali aree, a vocazione prevalentemente residenziale, ricadono nel perimetro dei centriedificati del Capoluogo e delle frazioni.
In tali aree, suddivise in aree edificate con continuità semi-estensive (sottozona B1.1.) ed in aree edificate con continuità estensive (sottozona B1.2.), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
a) residenziale e relativi accessori;
b) istruzione pubblica e privata;
c) servizi pubblici e privati di interesse locale;
d) verde pubblico e privato di interesse locale;
e) turistico ricettiva di interesse lcoale;
f) tecnologica di interesse locale;
g) direzionale di interesse locale
h) commerciale di interesse locale
i) artigianale di interesse locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese tra quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'articolo 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.
8.1.2 - Gli indici e parametri da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti
8.1.2.1 - Per gli edifici residenziali esistenti:
a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio
b) ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 160 di Se residenziale per unità familiare esclusi i locali accessori esterni (Se max 80 mq. per unità familiare), (....) altezza max ml. 9,00 e massimo tre piani fuori terra; distacchi come indicato al successivo punto 8.1.3. La Se va computata nelle modalità e con gli scomputi di cui all' art. 2.1.15. Le parti non residenziali dell'edificio esistente vanno comunque computati entra la Se max di mq 240 complessivamente ammessi , a carico della quota parte di residenza o accessori. Nel caso di demolizione e ricostruzione o variazioni di destinazioni interne è possibile realizzare una quota parte di altri usi non superiore a quella già esistente.
Eventuali piani interrati o seminterrati di nuova formazione non potranno fuoriuscire dalla sagoma della superficie coperta esistente per più del 50%.
8.1.2.2 - Le aree appositamente perimetrate e in condizione di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/89 con le modalità ivi indicate e con le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.
8.1.2.3 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale .
I distacchi non potranno essere inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3.
Nel caso di interpiano di altezza superiore a ml. 3.00 si applica la formula V/3.00 per la determinazione della Se.
8.1.2.4 - Per gli edifici o parte di edifici non residenziali esistenti regolarmente autorizzati o condonati con destinazione d'uso non ricompresa nel presente articolo sono ammessi:
a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio.
b) ampliamento "una tantum" della Se non superiore al 20%, fino al limite massimo di mq.100 ,di quella esistente alla data di adozione della presente variante, con distacchi e altezze non inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3.
8.1.3 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo (sottozona B1.1) sono i seguenti:
a) Uf = 0,8 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
e) Rc max = 0,50;
f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.
-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti 8.1.4 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

a) Uf = 0,50 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo); residenziali;
e) Rc max = 0,40.
Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto 8.1.3.
Nella zona B.1.2 collocata a nord-est del centro storico della frazione di Antrosano, delimitato da zone "A3" ed "E1", è ammessa un'altezza massima di m 7,50.
8.1.4 Bis – Sottozona B.1.2 S
In tale sottozona è possibile l'attuazione con indici e parametri di cui all' art. 8.1.4 con eccezione dell' Uf che è fissato in 0,30 mq/mq. Sono possibili anche gli interventi di cui all'art.
8.1.2.1.
8.1.5 - Si può derogare alle prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.3 e 8.1.4 commi a), b), c), e), f), g), nel caso di fronti e di edifici irrisolti o trasformati in epoca recente con le modalità planovolumetriche espressamente indicate nelle presenti N.T., ovvero nel caso di interventi di recupero di cui al precedente punto 7.1.11.
Tali deroghe sono quelle indicate all'art. 7.1.11, commi a), b), c), d), e si attuano con le medesime modalità.
8.1.6 - Per la esecuzione o la eventuale revisione di piani preventivi di iniziativa pubblica o privata adottati o approvati si dovranno inoltre rispettare i seguenti indici e parametri:
a) Ut = 0,48 mq./mq. per le aree di tipo semi-estensivo (sottozona B1.1) e 0,30 mq./mq. per le aree di tipo estensivo (sottozona B1.2);
b) Superficie minima per strade = 17,5% dell'area di intervento per le aree di tipo semi-estensivo e 11% per le aree di tipo estensivo;
c) Superficie minima per verde e servizi pubblici = 22,50% dell'area di intervento per le aree di tipo semi-estensivo e 14% per le aree di tipo estensivo;
d) N° abitanti / ha = 80 per le aree di tipo semi-estensivo e 50 per le aree di tipo estensivo;
e) indice di piantumazione = n. 24 alberi di alto fusto/Ha per le aree di tipo semi-estensivo e n. 30 per le aree di tipo estensivo.
La sovrapposizione di zona F.3.1 su zona B.1.1 o B.1.2 è indicativa relativamente alla localizzazione del verde pubblico e privato previsto, e l'attuazione in tali ambiti è soggetta alle seguenti modalità:
- per quanto riguarda le aree PEEP comprese in comparti assoggettati in piani preventivi in zona B è prescrittiva la dimensione dell'area , ma non la localizzazione per la quale si rimanda alla redazione del piano del comparto;
- per la redazione del Piano Preeventivo in comparti compresi in zone B vanno utilizzati distintamente i parametri di cui al punto 8.1.7 per le zone PEEP rientranti in tali comparti e i parametri di cui al presente punto 8.1.6 per la restante parte.
8.1.7 - Per gli interventi P.E.E.P. di nuova previsione perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
a) Ut = 0,48 mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);
b) Superficie minima per urbanizzazioni con aree da sistemare a verde pubblico non inferiori al 50% dell'area perimetrata.
Restano fermi gli altri indici e parametri di cui al precedente punto 8.1.3.
8.1.8 - Eventuali manufatti precari quali box, ricovero attrezzi, garages, etc. autorizzati ovvero oggetto di richiesta di condono possono essere recuperati con le prescrizioni di cui al precedente punto 7.1.14, lettera c), 20 comma con l'assoluto rispetto delle alberature di alto fusto esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 17/08/1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Da una visura storica planimetrica dell'appartamento si evince un primo accatastamento risalente al 31.12.1939 nel quale si rileva la distribuzione interna originaria dell'immobile, in particolare lo stesso era costituito da sei ambienti, attualmente invece ne risultano quattro. Come correttamente riportato nella visura catastale, l'unità ha avuto una variazione della distribuzione interna datata 14.05.2014 con causale "diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione", quindi si presume che la sistemazione attuale sia stata realizzata in tale data.
Da ricerche approfondite effettuate presso gli uffici comunali non risultano titoli abilitativi rilasciati per le opere sopra citate, intestate ai proprietari di allora, alla luce di quanto emerso sarà pertanto necessario presentare presso l'ufficio tecnico comunale una CILA a sanatoria, a firma di un tecnico abilitato, per le opere sopra descritte.

In generale i costi approssimativi per sanare tali difformità, esclusi eventuali conguagli, possono essere così riassunti:

- CILA a sanatoria (sanzione)	euro	1000,00
- diritti di segreteria	euro	50,00
- Elaborati progettuali	euro	1500,00
TOTALE	**EURO**	**2550,00**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE ma scaduto di validità.
- 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

Sono presenti oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 274.16
Totale spese insolute per l'anno in corso e precedenti € 191.21 verranno pertanto detratte al valore finale di stima dell'immobile.
Si precisa inoltre che per la mancata esecuzione del lavori bonus 110% la ditta che ha effettuato i carotaggi ha richiesto al condominio il pagamento delle spettanze. Tale situazione è in contenzioso e perciò eventuali pagamenti sono sospesi e non contabilizzati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato e piano interrato (cantina e locale tecnico).

  L'unità immobiliare in oggetto è situata in prossimità della stazione ferroviaria del Comune di Avezzano, ed è disposta al piano rialzato di un fabbricato adibito a civile abitazione, la stessa è dotato di un piccolo magazzino oltre ad un sottoscala entrambi ubicati nel piano interrato dello stabile, è inoltre presente un'ampia area condominiale recintata ad uso esclusivo dei condomini.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1709, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4

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

  Valore di stima del bene: € 93.896,00

  Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti dell' Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove risiede l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto della superficie netta di ogni singolo ambiente e della superficie lorda corrispondente, compresa quindi delle murature, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento. Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 950,00 e euro 1.350,00 al mq di superficie convenzionale, considerato il livello di finiture interne dell'appartamento si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 1150,00; mentre i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati 0MI) relative all'ultimo semestre del Comune di Avezzano, per abitazioni di tipo economico, hanno dato valori compresi, in condizioni normali, tra euro/mq 730,00 e euro/mq 1050,00, considerate le condizioni in cui si trova oggi l'immobile, si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 1050,00, mediando nuovamente i due valori sopra riportati si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di Euro/mq 1100,00.
  Si precisa che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato	85,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.896,00	100,00%	€ 93.896,00
				Valore di stima:	€ 93.896,00

Valore di stima: € 93.896,00

Deprezzamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti	5,00	%
oneri di regolarizzazione	2550,00	€
Spese condominiali insolute	191.21	€

TOTALE deprezzamenti: (4.694,80+2550,00+191.21)= 7.436,01

Valore finale di stima: 93.896,00 - 7.436,01= 86.459,99€ approssimando **86.460,00 €**

(OTTANTASEIMILAQUATTROCENTOSESSANTA/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da un'analisi approfondita dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa Marica Schiavone, notaio in Trasacco, nn. Rep. 14405/9581, registrato ad Avezzano in data 09/10/2015 al n. 3459 serie 1T, è emerso che l'attestato di prestazione energetica (APE), allegato al suddetto atto, risulta non corretto, in particolare i riferimenti catastali dell'immobile in esso riportati non sono quelli a cui l'atto fa riferimento in effetti viene riportato il foglio n. 1709 sub. 33 anziché foglio n. 1709 sub. 18 del Comune di Avezzano (AQ), si precisa inoltre che il suddetto attestato e stato prodotto in data 21.05.2014 e pertanto attualmente non risulta più valido, ai fini di un eventuale trasferimento di proprietà, considerando che la durata è di dieci anni.

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.

Cerchio, li 8/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata
- ✓ Rilievo stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato. L'unità immobiliare, è situata in prossimità della stazione ferroviaria del Comune di Avezzano, l'area è completamente urbanizzata; l'appartamento è disposto al piano rialzato di un fabbricato adibito a civile abitazione, lo stesso è dotato di una cantina oltre ad un sottoscala entrambi ubicati nel piano interrato dello stabile, è inoltre dotato di un'ampia area condominiale recintata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1709, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ... Art. 8.1 - ZONA "B1" - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali. 8.1.1 - Tali aree, a vocazione prevalentemente residenziale, ricadono nel perimetro dei centri edificati del Capoluogo e delle frazioni. In tali aree, suddivise in aree edificate con continuità semi-estensive (sottozona B1.1.) ed in aree edificate con continuità estensive (sottozona B1.2.), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; b) istruzione pubblica e privata; c) servizi pubblici e privati di interesse locale; d) verde pubblico e privato di interesse locale; e) turistico ricettiva di interesse lcoale; f) tecnologica di interesse locale; g) direzionale di interesse locale h) commerciale di interesse locale i) artigianale di interesse locale Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese tra quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'articolo 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme. 8.1.2 - Gli indici e parametri da osservarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti 8.1.2.1 - Per gli edifici residenziali esistenti: a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio b) ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 160 di Se residenziale per unità familiare esclusi i locali accessori esterni (Se max 80 mq. per unità familiare), (....) altezza max ml. 9,00 e massimo tre piani fuori terra; distacchi come indicato al successivo punto 8.1.3. La Se va computata nelle modalità e con gli scomputi di cui all' art. 2.1.15. Le parti non residenziali dell'edificio esistente vanno comunque computati entra la Se max di mq 240 complessivamente ammessi , a carico della quota parte di residenza o accessori. Nel caso di demolizione e ricostruzione o variazioni di destinazioni interne è possibile realizzare una quota parte di altri usi non superiore a quella già esistente. Eventuali piani interrati o seminterrati di nuova formazione non potranno fuoriuscire dalla sagoma della superficie coperta esistente per più del 50%. 8.1.2.2 - Le aree appositamente perimetrate e in condizione di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/89 con le modalità ivi indicate e con le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.1.2.3 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale . I distacchi non potranno essere inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3. Nel caso di interpiano di altezza superiore a ml. 3.00 si applica la formula V/3.00 per la determinazione della Se. 8.1.2.4 - Per gli edifici o parte di edifici non residenziali esistenti regolarmente autorizzati o condonati con destinazione d'uso non ricompresa nel presente articolo sono ammessi: a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio. b) ampliamento "una tantum" della Se non superiore al 20%, fino al limite massimo di mq.100 ,di quella esistente alla data di adozione della presente variante, con distacchi e altezze non inferiori a quelli indicati al successivo punto 8.1.3. 8.1.3 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo (sottozona B1.1) sono i seguenti: a) Uf = 0,8 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

= ml. 14,00; e) Rc max = 0,50; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti 8.1.4 - Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti: a) Uf = 0,50 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo); residenziali; e) Rc max = 0,40. Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto 8.1.3. Nella zona B.1.2 collocata a nord-est del centro storico della frazione di Antrosano, delimitato da zone "A3" ed "E1", è ammessa un'altezza massima di m 7,50. 8.1.4 Bis – Sottozona B.1.2 S In tale sottozona è possibile l'attuazione con indici e parametri di cui all' art. 8.1.4 con eccezione dell' Uf che è fissato in 0,30 mq/mq. Sono possibili anche gli interventi di cui all'art. 8.1.2.1. 8.1.5 - Si può derogare alle prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.3 e 8.1.4 commi a), b), c), e), f), g), nel caso di fronti e di edifici irrisolti o trasformati in epoca recente con le modalità planovolumetriche espressamente indicate nelle presenti N.T., ovvero nel caso di interventi di recupero di cui al precedente punto 7.1.11. Tali deroghe sono quelle indicate all'art. 7.1.11, commi a), b), c), d), e si attuano con le medesime modalità. 8.1.6 - Per la esecuzione o la eventuale revisione di piani preventivi di iniziativa pubblica o privata adottati o approvati si dovranno inoltre rispettare i seguenti indici e parametri: a) Ut = 0,48 mq./mq. per le aree di tipo semi-estensivo (sottozona B1.1) e 0,30 mq./mq. per le aree di tipo estensivo (sottozona B1.2); b) Superficie minima per strade = 17,5% dell'area di intervento per le aree di tipo semi-estensivo e 11% per le aree di tipo estensivo; c) Superficie minima per verde e servizi pubblici = 22,50% dell'area di intervento per le aree di tipo semi-estensivo e 14% per le aree di tipo estensivo; d) N° abitanti / ha = 80 per le aree di tipo semi-estensivo e 50 per le aree di tipo estensivo; e) indice di piantumazione = n. 24 alberi di alto fusto/Ha per le aree di tipo semi-estensivo e n. 30 per le aree di tipo estensivo. La sovrapposizione di zona F.3.1 su zona B.1.1 o B.1.2 è indicativa relativamente alla localizzazione del verde pubblico e privato previsto, e l'attuazione in tali ambiti è soggetta alle seguenti modalità: - per quanto riguarda le aree PEEP comprese in comparti assoggettati in piani preventivi in zona B è prescrittiva la dimensione dell'area , ma non la localizzazione per la quale si rimanda alla redazione del piano del comparto; - per la redazione del Piano Preeventivo in comparti compresi in zone B vanno utilizzati distintamente i parametri di cui al punto 8.1.7 per le zone PEEP rientranti in tali comparti e i parametri di cui al presente punto 8.1.6 per la restante parte. 8.1.7 - Per gli interventi P.E.E.P. di nuova previsione perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) Ut = 0,48 mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); b) Superficie minima per urbanizzazioni con aree da sistemare a verde pubblico non inferiori al 50% dell'area perimetrata. Restano fermi gli altri indici e parametri di cui al precedente punto 8.1.3. 8.1.8 - Eventuali manufatti precari quali box, ricovero attrezzi, garages, etc. autorizzati ovvero oggetto di richiesta di condono possono essere recuperati con le prescrizioni di cui al precedente punto 7.1.14, lettera c), 20 comma con l'assoluto rispetto delle alberature di alto fusto esistenti.

Prezzo base d'asta: **€ 86.460,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.460,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via dei Ferrovieri, 13, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1709, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A4	**Superficie convenzionale**	85,36 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione		
Descrizione:	L'appartamento è situato in prossimità della stazione ferroviaria del Comune di Avezzano (AQ) ed è disposto al piano rialzato di un fabbricato adibito a civile abitazione, lo stesso è dotato di una cantina ed un sottoscala, di proprietà esclusiva, entrambi ubicati nel piano interrato dello stabile, è inoltre presente un'ampia area condominiale recintata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PELUSO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27746