

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Raglione Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.383,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Raglione Roberto, con studio in Via Antonio Gramsci, 14 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email ra-ro@libero.it, Tel. 339 1059102, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, collocato al piano terra di un edificio di civile abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra.

Composto da ingresso, bagno ed altri 4 vani al piano terra.

L'accesso avviene attraverso via Rocca di Mezzo snc.

Posto nel centro abitato di Avezzano e non lontano da servizi pubblici e con possibilità di parcheggi pubblici.

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 a Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

il bene confina:

a sud-ovest con via Rocca di Mezzo

a sud-est con via Ovindoli

a nord-ovest con altro immobile identificato dal Fg.33 part. 357

a nord-est con altro immobile identificato dal Fg.33 part. 1798

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in Avezzano in zona Semicentrale. E' raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono) e prossimo a tutti i servizi della città.

L'immobile oggetto della presente procedura è posto al piano terra sopraelevato di un edificio che si sviluppa su due livelli fuori terra.

I coefficienti adottati si riferiscono a quelli consigliati dalla banca dati di procedure.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1987 al 21/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 358 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 336,99 Piano T
Dal 21/09/2020 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 358, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 111 mq

		Rendita € 336,99 Piano T
Dal 30/09/2020 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 358, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 336,99 Piano 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	358	1		A3	3	4,5 vani	111 mq	336,99 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Da una attenta analisi della documentazione catastale e da sopralluogo effettuato in data 28/03/2024, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In data 2004 è stata presentata la documentazione (al Comune ed al Genio Civile) per effettuare la sopraelevazione dell'edificio pre-esistente così da poterlo trasformare da edificio costituito dal solo piano terra ad edificio costituito da piano terra e piano primo, con due piani fuori terra.

Il piano primo è stato realizzato.

Tale trasformazione prevedeva la realizzazione di un garage al piano terra in una porzione dell'edificio esistente.

Allo stato attuale la realizzazione del garage non risulta ancora prodotta. Una volta che sarà effettuata la realizzazione del garage dovrà essere adeguata anche la documentazione catastale.

PRECISAZIONI

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

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla stessa proprietaria **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in generale risulta abitato ed in regolare stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Allo stato attuale l'immobile pignorato non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si presenta in regolare stato di conservazione, pur non essendo state completate le opere di finitura esterne dell'edificio nel suo complesso e le opere di trasformazione interne del bene oggetto del presente pignoramento, secondo quanto risulta previsto nella documentazione depositata presso gli uffici pubblici (Ufficio tecnico del Comune di Avezzano e Genio Civile di Avezzano).

Dalla documentazione tecnica e dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione risulterà questa evidenza.

L'edificio ha due livelli fuori terra, a cui si accede da via Rocca di Mezzo con due ingressi indipendenti ed ognuno per ciascun piano. Al piano terra (oggetto della presente procedura) si accede tramite alcuni gradini e pianerottolo, mentre al piano primo si accede tramite rampe di scale di nuova realizzazione. Queste ultime realizzate in CLS armato per la struttura portante ed in strutture metalliche e lignee per la copertura delle rampe.

L'edificio è completo in ogni sua parte.

Il bene oggetto della presente procedura si estende al primo terra sopraelevato dell'edificio.

Il bene è completo di murature intonacate e pitturate. Inoltre è completo di serramenti e porte sia interne che esterne, di pavimentazione in ogni ambiente, di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idraulico sanitario, di impianto di riscaldamento provvisto di caldaia e radiatori.

La struttura portante dell'edificio è in muratura.

La copertura dell'edificio è composta da varie falde con struttura portante composta di materiali diversi a seconda delle aree di copertura. Metallo e legno oppure calcestruzzo armato. Il manto di copertura è composto da tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****, dal marito e dal figlio minore

In data 22.03.24 ore 12:00 è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo senza successo, non avendo avuto la possibilità di accesso all'immobile seppur preventivamente comunicato.

In data 28.03.24 ore 12:00 è stato effettuato un secondo sopralluogo con successo, avendo avuto la possibilità di accesso all'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1987 al 30/09/2020	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI GIOVANNI ARTURO	23/02/1987	115818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	05/03/1987		2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2020	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SELVAGGIO ALESSANDRO	30/09/2020	3107	2567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	02/10/2020		10417
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Certificato Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 C.P aggiornate al 30/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 28/03/2003
Reg. gen. 5529 - Reg. part. 779
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: gravante la proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
- **Ipoteca volontaria** derivante da rinnovazione ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2003 al n.779 del R.P.
Iscritto a L'Aquila il 01/03/2023
Reg. gen. 4055 - Reg. part. 229
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: gravante, a carico di **** Omissis ****, la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di Avezzano (AQ) censita al Catasto Fabbricati al Fg.33 part.358 sub.1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 23/11/2023
Reg. gen. 21698 - Reg. part. 17888
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B1.2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, secondo il Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Avezzano disponibile online ed aggiornato al

febbraio del 2023.

La zona B1 del PRG è definita " Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali" suddivise in sottozona B1.1 e B1.2 ed in particolare la sottozona B1.2 è definita come "aree edificate con continuità estensive (sottozona B1.2.)" che per la tipologia del caso fa riferimento all'art.8.1.1 delle N.T.A. (Pubblicato il 23/03/2018 - Aggiornato il 23/03/2018 e disponibile sul sito del Comune di Avezzano) ed ai seguenti punti:

8.1.2.1 lettera b) per le superfici;

8.1.4 per i parametri ed i parcheggi privati;

di seguito riportati:

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 entro 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%.

8.1.3 - 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) $U_f = 0,8 \text{ mq./mq.}$ (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;

e) $R_c \text{ max} = 0,50$;

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) $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ (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) $R_c \max = 0,40$.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti per l'esame della documentazione del bene in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano (che viene allegata alla presente relazione) è emerso quanto segue:

- Permesso di Costruire Pos. n. 166 Prot. 3971 del 28 gennaio 2004
- Documenti Progettuali (progetto e relazioni) Prot. 3971 del 28 gennaio 2004
- Altra documentazione depositata con varie date e vari numeri di Prot.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti per l'esame della documentazione del bene in oggetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Avezzano (che viene allegata alla presente relazione) è emerso quanto segue:

- Deposito Domanda di Denuncia Lavori in data 16 giugno 2004 e Prot. n. 132
- Deposito documenti progettuali (progetto e relazioni) in data 24 luglio 2004 e Prot. n. 132

In seguito all'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avezzano, della documentazione presente presso il Genio Civile, dello stato di fatto e la verifica anche tramite planimetria catastale, emerge quanto segue:

- Esistono difformità rilevate tra la planimetria presente nel Comune di Avezzano, il Genio Civile di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi.

Nei documenti progettuali depositati presso tali uffici risulta che al piano terra si sarebbe dovuto realizzare un garage in una parte di edificio esistente. Precisamente due stanze i cui ambienti erano destinati a zona pranzo-soggiorno e camera.

Allo stato attuale, per tali ambienti, tale trasformazione non risulta ancora realizzata, ma risulta persistere lo stato antecedente alla trasformazione.

Allo stato attuale risulta realizzato il piano sopraelevato secondo quanto dichiarato nella documentazione depositata presso gli uffici Tecnico del Comune di Avezzano e del Genio Civile di Avezzano, ma non risulta eseguito il garage.

Lo stato attuale non risulta congruo al progetto che ha permesso di ottenere il permesso di sopraelevazione e non risulta congruo con le Norme tecniche di Attuazione del PRG.

Per sanare tale difformità sarà necessario procedere con una SCIA in sanatoria e provvedere a realizzare/completare i lavori (realizzazione di un Garage al piano terra) per i quali si è ottenuto il permesso di sopraelevare l'immobile.

- Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE, certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

- Gli Oneri di Urbanizzazione (626,94 euro) risultano essere stati rateizzati in quattro rate, ma solo la ricevuta

di versamento della prima rata di 156,74 euro risulta presente agli atti.

- Il contributo relativo al Costo di Costruzione (1.366,23 euro) risulta essere stato rateizzato in tre rate, ma nessuna ricevuta di versamento risulta presente agli atti.

I costi associati vengono stimati forfettariamente come riduzione percentuale (25%) del valore dell'immobile, poichè la regolarizzazione dello stesso comporta realizzazione di scavi, opere murarie, opere impiantistiche, produzione di SCIA in sanatoria, produzione di certificati di vario tipo, successive regolarizzazioni catastali, oltre al pagamento degli oneri e dei contributi con relativi sovraccosti come specificato nel DPR 380/01 art. 42 e art. 43.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1
Appartamento di civile abitazione, collocato al piano terra di un edificio di civile abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra. Composto da ingresso, bagno ed altri 4 vani al piano terra. L'accesso avviene attraverso via Rocca di Mezzo snc. Posto nel centro abitato di Avezzano e non lontano da servizi pubblici e con possibilità di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 358, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.690,00
Il valore unitario (euro/mq) è stato preso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2023 (che è il più aggiornato disponibile) per una superficie lorda.
La zona di riferimento è la Semicentrale/- ZONA A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE B2, AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI di Avezzano ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Abitazioni

di tipo economico".

Si è preso in considerazione il valore medio di riferimento perchè considerato il più probabile per la tipologia di immobile della zona

Valore (euro/mq): Min 640; Max 940; Media 790

Dal Valore così calcolato, sull'immobile si considera una decurtazione pari al 25% del valore, in via forfettaria ed approssimativa, in considerazione dei costi necessari per realizzare e completare le opere di trasformazione secondo la documentazione presentata presso gli Uffici tecnici del Comune di Avezzano e del Genio Civile di Avezzano e che hanno permesso la realizzazione del piano primo attualmente esistente dell'edificio. Si ritengono inclusi i pagamenti di sanzioni ed oneri e relativi sovraccosti che non sono stati quantificati in dettaglio per la non possibilità di recupero delle informazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1	111,00 mq	790,00 €/mq	€ 87.690,00	100,00%	€ 87.690,00
				Valore di stima:	€ 87.690,00

Valore di stima: € 87.690,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile	5,00	%
abbattimento forfettario per opere, documentazione, oneri e costi necessari per regolarizzare l'immobile. 30% sul valore di stima	25,00	%

Valore finale di stima: € 61.383,00

Dal valore di stima si sottraggono i seguenti importi stimati in modo preliminare e non esaustivo:

- abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed altri eventuali oneri gravanti sul bene.

- abbattimento forfettario del 25% per completare i lavori in accordo al permesso di costruire ottenuto e sanare le irregolarità edilizie oltre che per produrre tutta la documentazione e le certificazioni necessarie per la regolarizzazione edilizia e pagare oneri e contributi con i relativi sovraccosti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'edificio, al cui piano terra è presente il bene oggetto della presente procedura, è stato sopraelevato sulla base di un progetto la documentazione tecnica è stata presentata presso i pubblici uffici nel 2004. Sulla base di questo progetto l'edificio è stato elevato di un piano aggiuntivo, ma le opere previste al piano terra non sono state ancora realizzate, ovvero la trasformazione al piano terra di una parte dell'edificio esistente da civile abitazione a garage.

Il bene presenta delle barriere architettoniche dovute alla presenza di scale esterne di ingresso dal piano stradale.

Le barriere architettoniche possono essere superate installando dei montascale i cui costi sono così valutati dal Prezziario della Regione Abruzzo anno 2024 rif. IM.380.90.20 a:

Scala esterna : 9.832.09 euro

Da una verifica effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Avezzano non risultano procedure pendenti a carico della parte debitrice oltre alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Benedetto dei Marsi, li 25/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Raglione Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale Fg33-part358-sub1 (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Fg33-part358-sub1 (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 28/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Genio Civile (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Ufficio Tecnico Comune di Avezzano parte 1 (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Ufficio Tecnico Comune di Avezzano parte 2 (Aggiornamento al 09/04/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1

Appartamento di civile abitazione, collocato al piano terra di un edificio di civile abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra. Composto da ingresso, bagno ed altri 4 vani al piano terra. L'accesso avviene attraverso via Rocca di Mezzo snc. Posto nel centro abitato di Avezzano e non lontano da servizi pubblici e con possibilità di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 358, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B1.2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, secondo il Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Avezzano disponibile online ed aggiornato al febbraio del 2023. La zona B1 del PRG è definita "Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali" suddivise in sottozona B1.1 e B1.2 ed in particolare la sottozona B1.2 è definita come "aree edificate con continuità estensive (sottozona B1.2.)" che per la tipologia del caso fa riferimento all'art.8.1.1 delle N.T.A. (Pubblicato il 23/03/2018 - Aggiornato il 23/03/2018 e disponibile sul sito del Comune di Avezzano) ed ai seguenti punti: 8.1.2.1 lettera b) per le superfici; 8.1.4 per i parametri ed i parcheggi privati; di seguito riportati: 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 entro 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%. 8.1.3 - 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) $U_f = 0,8$ 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) R_c 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) $U_f = 0,50$ 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) R_c 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.

Prezzo base d'asta: € 61.383,00

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.383,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - VIA OVINDOLI n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 358, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in generale risulta abitato ed in regolare stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, collocato al piano terra di un edificio di civile abitazione che si sviluppa per due piani fuori terra. Composto da ingresso, bagno ed altri 4 vani al piano terra. L'accesso avviene attraverso via Rocca di Mezzo snc. Posto nel centro abitato di Avezzano e non lontano da servizi pubblici e con possibilità di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra **** Omissis ****, dal marito e dal figlio minore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a L'Aquila il 28/03/2003

Reg. gen. 5529 - Reg. part. 779

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: gravante la proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

- **Ipoteca volontaria** derivante da rinnovazione ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2003 al n.779 del R.P.

Iscritto a L'Aquila il 01/03/2023

Reg. gen. 4055 - Reg. part. 229

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: gravante, a carico di **** Omissis ****, la piena proprietà della porzione immobiliare in Comune di Avezzano (AQ) censita al Catasto Fabbricati al Fg.33 part.358 sub.1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 23/11/2023

Reg. gen. 21698 - Reg. part. 17888

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura