

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cordischi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	10

Patti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	13
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	16
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2....	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	20

Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	21
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 566.876,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2.....	29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 13/05/2025, il sottoscritto Ing. Cordischi Giovanni, con studio in Via Cenzino Cerasani, 15 - 67058 - San Benedetto dei Marsi (AQ), email cordischig@libero.it, PEC giovanni.cordischi@ingpec.eu, Tel. 0863 867877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: LATITUDINE 42°02'12"N - LONGITUDINE 13°25'41"E)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: LATITUDINE 42°02'12"N - LONGITUDINE 13°25'41"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno interrato, inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Giuseppe Garibaldi, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Trattasi di un lastrico solare di un complesso immobiliare inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via M.P.M. Bagnoli, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). È posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBITATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBITATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina a nord-ovest in parte con la particella 1434 e in parte con la particella 464. A sud-ovest con la particella 471 di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/1 (usufrutto). A nord-est con la corte esclusiva ed a sud-est con via Giuseppe Garibaldi.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Il lastrico solare posto al piano terra confina a nord con il subalterno 16, di proprietà dei sigg. **** Omissis ****, a sud con la particella 471 di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/3 (nuda proprietà), **** Omissis **** quota di proprietà 1/1 (usufrutto); ad ovest con la particella 470 di proprietà degli esecutati e ad est con il subalterno 24 di proprietà del sig. **** Omissis **** quota di proprietà 1/1 (usufrutto) e del sig. **** Omissis **** quota di proprietà 1/1 (nuda proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	91,43 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	2,30 m	S1

Abitazione	35,89 mq	50,85 mq	1	50,85 mq	4,30 m	T
Cortile	132,97 mq	132,97 mq	0,18	23,93 mq	0,00 m	T
Abitazione	142,98 mq	184,68 mq	1	184,68 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,94 mq	5,94 mq	0,25	1,49 mq	0,00 m	1
Terrazza	16,81 mq	16,81 mq	0,15	2,52 mq	0,00 m	1
Terrazza	31,68 mq	31,68 mq	0,25	7,92 mq	0,00 m	1
Soffitta	146,55 mq	184,88 mq	0,33	61,01 mq	2,55 m	2
Totale superficie convenzionale:				356,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	19,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2000 al 15/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5 Rendita € 1.455,12 Piano S1-T-1-2 Graffato 10
Dal 16/12/2011 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 11,50 Rendita € 1.455,12 Piano S1-T-1-2 Graffato 10
Dal 26/01/2012 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,50 Superficie catastale 323 mq Rendita € 1.455,12 Piano S1-T-1-2 Graffato 10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2000 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 468, Sub. 15 Categoria F5, Cons. 19 mq Piano T
Dal 26/01/2012 al 12/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 468, Sub. 15 Categoria F5 Cl.5 Superficie catastale 19 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	28	470	9	1	A2	5	11,50	323 mq	1455,12 €	S1-T-1-2	10

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da una attenta disamina della planimetria catastale dell'immobile pignorato si evince la non corrispondenza con lo stato dei luoghi, più precisamente:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa posizione degli infissi sui vari piani;
- diverso uso dei locali.

Pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione catastale il cui costo stimato ammonta ad € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	468	15		F5		19 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari di diritti reali

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.. Risulta accertata la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari di diritti reali.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Il bene pignorato risulta locato alla Società **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso foresteria del 30/09/2024 tra il Sig. **** Omissis **** e la suddetta società, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ, per un canone annuale pari ad € 6.000,00, da corrispondere a mezzo assegno o bonifico in maniera anticipata per il primo quadriennio in n. 2 tranches e precisamente:

- € 12.000,00 entro e non oltre il 10/10/2024;

- € 12.000,00 entro e non oltre il 30/11/2024;

per una quota mensile pari a € 500,00 (abitazione + lastrico solare).

Dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio risulta:

ABITAZIONE: un valore locativo per fabbricati residenziali ubicati nella zona centrale/ Via Corradini, C.so della Libertà, Via Garibaldi, da Stazione a Via Corradini, Via Marconi, Via Sernaglia, variabile da un minimo di € 3,70/mq x mese ad un massimo di € 5,40/mq x mese.

LASTRICO SOLARE (posto auto scoperto): un valore locativo per posti auto scoperti ubicati nella zona centrale/ Via Corradini, C.so della Libertà, Via Garibaldi, da Stazione a Via Corradini, Via Marconi, Via Sernaglia, variabile da un minimo di € 2,30/mq x mese ad un massimo di € 3,40/mq x mese.

Considerando un valore medio:

- per l'abitazione di € 4,55/mq x mese, si ottiene un valore locativo del fabbricato pari a: € 4,55/mq x mese x 323 mq (superficie catastale dichiarata in visura) = € 1.469,65/mese;

- per il lastrico solare di € 2,85/mq x mese, si ottiene un valore locativo pari a: € 2,85/mq x mese x 19 mq (superficie catastale dichiarata in visura) = € 54,15/mese.

Pertanto, si ha un valore medio totale (abitazione + lastrico solare) pari ad € 1.469,65/mese + € 54,15/mese = € 1.523,80/mese.

L'art. 2923, comma 3 del c.c. dispone che: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni". Nel caso in specie si ha:

- Canone giusto pari a: € 1.523,80/mese;

- Quota 1/3 del canone giusto: 1/3 di € 1.523,80/mese = € 507,93/mese;

- Quota 2/3 del canone giusto, ovvero quota minima al di sotto della quale il canone convenuto può essere definito incongruo, poiché inferiore di 1/3 al giusto prezzo: € 1.015,87/mese;

- Canone mensile pattuito pari a: € 500,00.

Pertanto, il canone pattuito risulta inferiore al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del c.c. in quanto: € 500,00/mese (prezzo convenuto) < € 1.015,87/mese (canone < di 1/3 al giusto prezzo).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Il bene pignorato risulta locato alla Società **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso foresteria del 30/09/2024 tra il Sig. **** Omissis **** e la suddetta società, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ, per un canone annuale pari ad € 6.000,00, da corrispondere a mezzo assegno o bonifico in maniera anticipata per il primo quadriennio in n. 2 tranches e precisamente:

- € 12.000,00 entro e non oltre il 10/10/2024;
 - € 12.000,00 entro e non oltre il 30/11/2024;
- per una quota mensile pari a € 500,00 (abitazione + lastrico solare).

Dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio risulta:

ABITAZIONE: un valore locativo per fabbricati residenziali ubicati nella zona centrale/ Via Corradini, C.so della Libertà, Via Garibaldi, da Stazione a Via Corradini, Via Marconi, Via Sernaglia, variabile da un minimo di € 3,70/mq x mese ad un massimo di € 5,40/mq x mese.

LASTRICO SOLARE (posto auto scoperto): un valore locativo per posti auto scoperti ubicati nella zona centrale/ Via Corradini, C.so della Libertà, Via Garibaldi, da Stazione a Via Corradini, Via Marconi, Via Sernaglia, variabile da un minimo di € 2,30/mq x mese ad un massimo di € 3,40/mq x mese.

Considerando un valore medio:

- per l'abitazione di € 4,55/mq x mese, si ottiene un valore locativo del fabbricato pari a: € 4,55/mq x mese x 323 mq (superficie catastale dichiarata in visura) = € 1.469,65/mese;
 - per il lastrico solare di € 2,85/mq x mese, si ottiene un valore locativo pari a: € 2,85/mq x mese x 19 mq (superficie catastale dichiarata in visura) = € 54,15/mese.
- Pertanto, si ha un valore medio totale (abitazione + lastrico solare) pari ad € 1.469,65/mese + € 54,15/mese = € 1.523,80/mese.

L'art. 2923, comma 3 del c.c. dispone che: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni". Nel caso in specie si ha:

- Canone giusto pari a: € 1.523,80/mese;
- Quota 1/3 del canone giusto: $1/3$ di € 1.523,80/mese = € 507,93/mese;
- Quota 2/3 del canone giusto, ovvero quota minima al di sotto della quale il canone convenuto può essere definito incongruo, poiché inferiore di $1/3$ al giusto prezzo: € 1.015,87/mese;
- Canone mensile pattuito pari a: € 500,00.

Pertanto, il canone pattuito risulta inferiore al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923, comma 3 del c.c. in quanto: € 500,00/mese (prezzo convenuto) < € 1.015,87/mese (canone < di $1/3$ al giusto prezzo).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato oggetto di pignoramento si presenta in un buon stato conservativo, ad eccezione del piano interrato, che si trova in stato di completo abbandono e necessita di interventi di recupero per diventare salubre e sicuro.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Il bene oggetto di pignoramento si presenta in un buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, presenta una corte retrostante graffata catastalmente ed identificata con il subalterno 10.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Come riportato nell'atto di compravendita del 26/01/2012 al rogito del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Avezzano, Rep. n. 41234, Racc. n. 15605, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 03/02/2012 al n. reg. generale 2173 e n. di reg. particolare 1736, è presente una servitù di passaggio pedonale e carraio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Il fabbricato oggetto di pignoramento di remota costruzione ha destinazione d'uso residenziale ed è costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato ad uso cantina. La struttura portante è in muratura, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura è in legno a doppia falda. La parete esterna che si affaccia su via Garibaldi al piano terra è rivestita in travertino, mentre al piano primo presenta elementi decorativi di pregio intorno agli infissi e sul cornicione, così come la facciata che dà sulla corte esclusiva. L'altezza interna utile è pari a 2,30 mt. al piano interrato, al piano terra è pari a 4,30 mt, al piano primo a circa 3,00 mt, mentre al sottotetto risulta essere variabile da un'altezza minima di 1,40 mt. a una massima di 3,70 mt. Le tramezzature sono in laterizio legati con malta cementizia. Il piano interrato e il piano terra, nonché il piano terra e il piano primo, sono serviti da due scale interne in c.a. rivestite in marmo con parapetto in ferro battuto, mentre il piano primo è collegato al piano sottotetto da una scala in c.a. rivestita in legno avente un parapetto in ferro con elementi decorativi in legno. La pavimentazione al piano interrato è in gres, al piano terra è in mosaico e lastre di marmo pregiato, al piano primo è in parte in gres ed in parte in mosaico in marmo pregiato e al piano sottotetto è in parquet. Il balcone ed i due terrazzi presentano pavimentazione in gres porcellanato per esterni dimensione 10x10 riquadrate con stangoni in marmo e parapetti in ferro. Il bagno al piano interrato presenta una pavimentazione in gres ed un rivestimento a parete con ceramica fino ad un'altezza di circa 1,00 mt; al piano primo presenta una pavimentazione e rivestimento fino ad un'altezza di circa 1,10 mt in mosaico in marmo pregiato; al piano sottotetto sono presenti, invece, n. 3 bagni di cui uno presenta pavimentazione e rivestimenti in mosaico in

marmo pregiato, mentre gli altri due presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, il portoncino d'ingresso in legno massiccio, mentre le vetrate sono in ferro con vetri decorati. Le porte interne sono in legno, così come i battiscopa posti al piano primo. Le tinteggiature interne sono pregiate così come la carta da parati usata parzialmente al piano sottotetto. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed il quadro elettrico generale è posto all'ingresso. L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono garantiti da due caldaie poste distintamente una al piano primo ed una al piano sottotetto; i radiatori sono in acciaio. Inoltre, al piano sottotetto sono presenti degli split. Al soggiorno è presente un camino rivestito in marmo scolpito. Gli impianti idrico e fognario sono collegati alle corrispondenti reti comunali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Il lastrico solare è posto al piano terra di un complesso immobiliare, avente accesso su via M.P.M. Bagnoli n. 112. Risulta, inoltre, impropriamente occupato da un fabbricato in legno che sarà oggetto di rimozione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2024
- Scadenza contratto: 06/10/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene pignorato risulta locato alla Società **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso foresteria del 30/09/2024 tra il Sig. **** Omissis **** e la suddetta società, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Come si evince dall'art. 6 del contratto di locazione allegato, stipulato in data 30/09/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ, il canone è stato stabilito in € 6.000,00, da corrispondere a mezzo assegno o bonifico in maniera anticipata per il primo quadriennio in n. 2 tranches e precisamente:

- € 12.000,00 entro e non oltre il 10/10/2024;

- € 12.000,00 entro e non oltre il 30/11/2024;

per una quota mensile pari a € 500,00 (abitazione + lastrico solare).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2024
- Scadenza contratto: 06/10/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Il bene pignorato risulta locato alla Società **** Omissis **** con contratto di locazione ad uso foresteria del 30/09/2024 tra il Sig. **** Omissis **** e la suddetta società, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Come si evince dall'art. 6 del contratto di locazione allegato, stipulato in data 30/09/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Avezzano (AQ), in data 01/10/2024 al n. 003105, Serie 3T, codice identificativo TAE24T003105000SJ, il canone è stato stabilito in € 6.000,00, da corrispondere a mezzo assegno o bonifico in maniera anticipata per il primo quadriennio in n. 2 tranches e precisamente:

- € 12.000,00 entro e non oltre il 10/10/2024;

- € 12.000,00 entro e non oltre il 30/11/2024;

per una quota mensile pari a € 500,00 (abitazione + lastrico solare).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2000 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ciancarelli	10/01/2000	95212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2012 al 08/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Filippo Rauccio	26/01/2012	41234	15605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/01/2012		
		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;

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/2000 al 25/01/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ciancarelli	10/01/2000	95212	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2012 al 08/09/2025	**** Omissis ****				
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Filippo Rauccio	26/01/2012	41234	15605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/01/2012		
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza esecutiva di condanna
Iscritto a Roma il 11/07/2013
Reg. gen. 12153 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 1.713.321,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a L'Aquila il 20/05/2016
Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a L'Aquila il 17/02/2025

Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - inefficacia parziale**

Trascritto a L'Aquila il 14/02/2025

Reg. gen. 2889 - Reg. part. 200

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza esecutiva di condanna

Iscritto a Roma il 11/07/2013

Reg. gen. 12153 - Reg. part. 919

Quota: 1/1

Importo: € 1.713.321,15

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a L'Aquila il 20/05/2016

Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a L'Aquila il 17/02/2025

Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - inefficacia parziale**

Trascritto a L'Aquila il 14/02/2025

Reg. gen. 2889 - Reg. part. 200

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

1) costo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: € 35,00;

2) costo per la cancellazione di un pignoramento:

- imposta ipotecaria: 0,50% dell'importo del pignoramento (minimo € 200,00);

- tassa ipotecaria: € 35,00;

- imposta di bollo: € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea

A1 "Centro storico del capoluogo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 7.1 delle N.T.A..

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea A1 "Centro storico del capoluogo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 7.1 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Con nota PEC del 12/06/2025 al Comune di Avezzano, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 04/07/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che:

- è presente una domanda di Condonò Edilizio presentata in data 04/11/1986 Prot. n. 38434 non espletata, relativa al piano interrato, piano terra e piano primo, in quanto priva di documentazione essenziale ed integrativa, richiesta, inoltre, in data 21/05/1996 Prot. n. 17869. Le opere dichiarate nella domanda di condono riguardano superfici non residenziali (SNR) con consistenza di circa 55,89 mq.

Considerato che il Comune di Avezzano è sottoposto a vincolo sismico, con nota PEC del 11/06/2025, Prot. n. 0244144/25, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere i documenti tecnici/amministrativi inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento. Successivamente per vie brevi l'archivista comunicava che per l'immobile oggetto di pignoramento non erano presenti pratiche.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/06/2025 si è provveduto a verificare la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare con la documentazione allegata alla domanda di condono edilizio del 04/11/1986 Prot. n. 38434, confrontando gli elaborati con lo stato di fatto. Da tale confronto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni. Premesso che si rende necessaria la definizione del Condonò Edilizio del 4/11/1986 Prot. n. 38434, presentato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e ss.mm.ii., al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria, si è riscontrato, inoltre, che le opere in difformità riguardano l'uso improprio del piano sottotetto con la trasformazione da locali di sgombero a locali abitabili (zona notte). Per la definizione del condono edilizio (pratica da presentare al Comune, pratica da presentare al Genio Civile, Perizia Giurata, pratica catastale, oneri per congruaggio oblazione, diritti di segreteria, nonché competenze tecniche) i costi possono essere stimati in circa € 10.000,00. Relativamente alla sanatoria e al cambio d'uso è possibile richiedere un titolo edilizio ai sensi Legge 105 del 24 luglio 2024 "Decreto Salva Casa", i cui costi complessivi (pratica da presentare al Comune, pratica da presentare al Genio Civile, pratica catastale, oneri per oblazione, diritti di segreteria, nonché competenze tecniche) ammontano a circa € 20.000,00. Inoltre, è presente un pergolato sul terrazzo in aderenza alla cucina, che impropriamente è stato coperto superiormente con una struttura fissa, pertanto, si rende necessaria la rimozione e il successivo smaltimento del pannello in plexiglass i cui costi possono essere stimati in € 1.500,00.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Con nota PEC del 12/06/2025 al Comune di Avezzano, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistico i titoli abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, etc...) anche in sanatoria (ex Legge n. 47/1985, n. 724/1994, n. 326/2003) dell'immobile pignorato con tutta la documentazione progettuale allegata, nonché il certificato di agibilità e le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, gas, etc...). In data 04/07/2025 sono stati consegnati i documenti richiesti. Da un esame della documentazione reperita si evince che:

- sono presenti una Concessione Edilizia rilasciata in data 08/04/1994 con Prot n. 8591 e una Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 22/05/1997 Prot. n. 5366.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/06/2025 si è provveduto a verificare la corrispondenza urbanistica del lastrico solare con la documentazione allegata alle Concessioni Edilizie, confrontando gli elaborati con lo stato di fatto. Da tale confronto risulta che il lastrico solare è occupato da una costruzione in legno, che dovrà essere oggetto di demolizione e smaltimento al fine di ripristinare lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato, i cui costi possono essere stimati in € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Con nota PEC del 27/06/2025 si provvedeva a richiedere all'Avv. **** Omissis ****, rappresentante del condominio, informazioni circa i debiti insoluti degli esecutati. Con nota PEC del 02/07/2025, l'Avv. **** Omissis **** riferiva che: "... ad oggi il nostro Condominio non ha chiesto alla proprietaria del box auto di 19 mq

di partecipare alle spese relative alla sua servitù di passaggio carraia nell'area condominiale, al fine di accedervi. Ciò però non significa che il Condominio non abbia diritto ad avere il contributo del titolare della servitù alle spese di manutenzione ed uso del cancello (incluse spese di autorizzazione comunale per il passo carraio e di assicurazione per la r.c. in caso di danni), come pure a tutte quelle di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si rendessero necessarie sul c.d. fondo servente/viale di passaggio."

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2
Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno interrato, inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Giuseppe Garibaldi, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 659.340,00

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

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

dell'ubicazione, dell'esposizione, dell'orientamento, della consistenza, del periodo di costruzione, delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche, del suo stato di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare. A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è ritenuto congruo un valore unitario di € 1.850,00/mq di superficie commerciale lorda.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2

Trattasi di un lastrico solare di un complesso immobiliare inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via M.P.M. Bagnoli, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). È posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 468, Sub. 15, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.300,00

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2	356,40 mq	1.850,00 €/mq	€ 659.340,00	100,00%	€ 659.340,00

Bene N° 2 - Lastrico solare Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2	19,00 mq	700,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.300,00
Valore di stima:					€ 672.640,00

Valore di stima: € 672.640,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - definizione Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/1985	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanatoria e recupero sottotetto (Decreto salva Casa)	20000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	3000,00	€
Abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - rimozione e smaltimento pannello copertura pergolato	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - rimozione e smaltimento struttura in legno su lastrico solare	4000,00	€

Valore finale di stima: € 566.876,00

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 14/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1_Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 2_Domanda di condono edilizio dell'abitazione e concessioni edilizie del lastrico solare

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - 3_Stralcio di mappa catastale e stralcio di PRG
- ✓ N° 2 Foto - 4_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Ortofoto - 5_Ortofoto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 6_Elaborati planimetrici e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7_Rilievo
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 8_Visure storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9_Visure ipocatastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_Richiesta accesso atti al Comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_Richiesta accesso atti al Genio Civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_Verale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_Richiesta spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14_Contratto di locazione

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2
Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno interrato, inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Giuseppe Garibaldi, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione (1/1), Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea A1 "Centro storico del capoluogo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 7.1 delle N.T.A..
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2
Trattasi di un lastrico solare di un complesso immobiliare inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via M.P.M. Bagnoli, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). È posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 468, Sub. 15, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 93 del 11/12/2000, reso esecutivo il 14/02/2001, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea A1 "Centro storico del capoluogo", assoggettata alla disciplina di cui all'art. 7.1 delle N.T.A..

Prezzo base d'asta: € 566.876,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 566.876,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Giuseppe Garibaldi, 101, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Abitazione Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 470, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 10	Superficie	356,40 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di pignoramento si presenta in un buon stato conservativo, ad eccezione del piano interrato, che si trova in stato di completo abbandono e necessita di interventi di recupero per diventare salubre e sicuro.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale caratterizzato da tre piani fuori terra ed uno interrato, inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via Giuseppe Garibaldi, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). L'immobile fa parte di un aggregato edilizio di maggior consistenza posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Monsignor Pio Marcello Bagnoli, 112, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 468, Sub. 15, Categoria F5	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di pignoramento si presenta in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un lastrico solare di un complesso immobiliare inserito in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con ingresso su via M.P.M. Bagnoli, una delle arterie principali della città di Avezzano (AQ). È posto al centro della città e più precisamente a circa 240 metri di distanza dalla Piazza Risorgimento. La zona risulta completamente urbanizzata ovvero è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Nelle vicinanze si trovano la Stazione Ferroviaria ed il Tribunale di Avezzano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 101, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza esecutiva di condanna
Iscritto a Roma il 11/07/2013
Reg. gen. 12153 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 1.713.321,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a L'Aquila il 20/05/2016
Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a L'Aquila il 17/02/2025
Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MONSIGNOR PIO MARCELLO BAGNOLI, 112, PIANO S1-T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza esecutiva di condanna
Iscritto a Roma il 11/07/2013
Reg. gen. 12153 - Reg. part. 919
Quota: 1/1
Importo: € 1.713.321,15
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a L'Aquila il 20/05/2016

Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a L'Aquila il 17/02/2025

Reg. gen. 2997 - Reg. part. 2512

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente