
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Raglione Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Lotto 1.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	12
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	13
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	13
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	13
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	14
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	15
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	15
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	15
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	15
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	16
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	16
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	16
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	17
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	17
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	17
Confini.....	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	18

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	18
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	18
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	19
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	19
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	20
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	20
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	20
Consistenza	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	21
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	21
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	22
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	22
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	23
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	24
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	24
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	26
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	27
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	27
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	28
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	29
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	30
Dati Catastali	30
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	30
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	31
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	31
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	32
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	32
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	33

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	33
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	34
Patti	34
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	34
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	34
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	34
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	35
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	35
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	35
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	36
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	36
Stato conservativo.....	36
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	36
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	36
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	36
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	36
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	36
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	37
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	37
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	37
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	37
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	38
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	38
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	38
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	38
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	39
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	39
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	39

Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	39
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	40
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	40
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	40
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	41
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	42
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	42
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	43
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	43
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	44
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	44
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	45
Stato di occupazione	45
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	45
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	46
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	48
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	49
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	51
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	52
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	54
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	54
Provenienze Ventennali	54
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	55
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	56
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	57
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	58
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	60
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	61
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	62
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	63
Formalità pregiudizievoli	64

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	64
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	65
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	67
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	68
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	69
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	72
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	73
Normativa urbanistica	74
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	74
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	75
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	75
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	76
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	76
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	78
Regolarità edilizia	79
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	79
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	82
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	85
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	88
Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	91
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	98
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	99
Vincoli od oneri condominiali	100
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	100
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	100
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	101
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	101

Bene N° 5 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1	101
Bene N° 6 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	101
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	101
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	102
Lotto 2	103
Descrizione	104
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	104
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	104
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	104
Completezza documentazione ex art. 567	105
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	105
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	105
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	105
Titolarità	105
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	105
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	105
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	106
Confini	106
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	106
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	107
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	107
Consistenza	107
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	107
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	108
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	109
Cronistoria Dati Catastali	109
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	109
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	110
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	111

Dati Catastali	111
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	111
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	112
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...112	
Patti	113
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	113
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	113
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...113	
Stato conservativo.....	113
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	113
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	114
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...114	
Parti Comuni.....	115
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	115
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	115
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...115	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	116
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	116
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	116
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...116	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	116
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	117
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...118	
Stato di occupazione	118
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	118
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	120
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...122	

Provenienze Ventennali.....	124
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	124
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	125
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...126	
Formalità pregiudizievoli.....	128
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	128
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	129
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...130	
Normativa urbanistica.....	131
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	131
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	132
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...132	
Regolarità edilizia.....	133
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	133
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	135
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...137	
Vincoli od oneri condominiali.....	139
Bene N° 7 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	139
Bene N° 8 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	139
Bene N° 9 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T...139	
Stima / Formazione lotti.....	140
Lotto 1	140
Lotto 2	147
Riserve e particolarità da segnalare.....	150
Riepilogo bando d'asta.....	152
Lotto 1	152
Lotto 2	156
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2019 del R.G.E.	158
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 234.720,96	158
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.338,09	161

All'udienza del 06/05/2019, 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 10 59 102, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1
- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T
- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T
- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1
- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T
- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1
- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso

di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari

Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118 ed è prospiciente la particella 2116.

Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari

Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 ed è confinante con la particella 2114 e la particella 2117.

Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T**

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., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

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

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

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

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56,
PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56,
PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO UBIcato A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO UBIcato A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con scala di accesso al sub. 4 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Nord

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Sud al piano S1 e T con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e sub. 4 di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e con affaccio su sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

a Nord

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Sud

- al piano S1 ed al piano 1 con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 2 e con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

il bene confina:

a Ovest con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Est con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2117 di proprietà **** Omissis ****

a Nord con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Sud con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con scala di accesso al sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

- al piano T con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Nord al piano S1 e T con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2114 di proprietà **** Omissis ****

a Sud

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

- al piano T con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****

- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e con affaccio su sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

a Nord

- al piano S1 ed al piano 1 con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2114 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 2 e con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2114 di proprietà **** Omissis ****

a Sud

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

il bene confina:

a Ovest con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Est con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2117 di proprietà **** Omissis ****

a Nord con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2114 di proprietà **** Omissis ****

a Sud con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

il bene confina:

a Ovest con la porzione di terreno identificato Fg. 35 part. 2275 altra proprietà

a Est con il bene identificato Fg. 35 part. 2118 altra proprietà

a Nord con il bene identificato Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****

a Sud con la porzione di terreno identificato Fg. 35 part. 2267 altra proprietà

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

il bene confina:

a Ovest con la porzione di terreno identificato Fg. 35 part. 1857 altra proprietà

a Est con il bene identificato Fg. 35 part. 2117 di proprietà **** Omissis ****

a Nord con la porzione di terreno identificato Fg. 35 part. 1855 altra proprietà

a Sud con il bene identificato Fg. 35 part. 2114 di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale	54,80 mq	64,20 mq	0,50	32,10 mq	2,70 m	S1
Artigianale	26,80 mq	32,20 mq	1,00	32,20 mq	2,70 m	T
Terrazza	15,70 mq	15,70 mq	0,25	3,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,23 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "artigianale di interesse locale" ma di fatto è destinata ad abitazione e servita anche da un bagno al piano S1 e dotata anche di cucina al piano S1, come verificato in sede di sopralluogo.

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it). Questo piano è stato adibito ad uso abitativo.

Il piano T invece è servito da un terrazzo scoperto.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	8,20 mq	10,50 mq	0,50	5,25 mq	2,70 m	S1
Abitazione	20,30 mq	26,80 mq	1,00	26,80 mq	2,70 m	T
Abitazione	46,40 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Locale Accessorio	0,60 mq	1,10 mq	0,20	0,22 mq	2,00 m	T
Giardino fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino oltre 25mq	98,50 mq	98,50 mq	0,02	1,97 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,69 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "abitazione in villini" e corrisponde a quanto verificato in sede di sopralluogo.

Al piano S1 è presente un bagno che è di servizio al bene 1 (al piano parzialmente interrato).

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it). Questo piano è stato adibito ad uso abitativo.

Al piano 1 è presente un balcone.

Al piano T è presente un locale accessorio (vano caldaia) che non risulta presente nelle planimetrie catastali e le cui dimensioni sono le seguenti: L 1,40m x P 80m x H 2,00m (altezza media, avente tetto con pendenza). Tale locale è adiacente sia all'immobile destinato ad abitazione e sia l'immobile destinato a garage ed ha l'accesso autonomo dal giardino. IL coefficiente adottato 0,2 è stato rilevato dal sito del borsinoimmobiliare.it

Al presente bene viene aggiunto anche il giardino comune a tutti i beni che comunque saranno parte dello stesso lotto ed identificato come sub 1 "bene comune non censito"

Il coefficiente considerato è 0,10 fino a 25mq e 0,02 oltre i 25mq.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "garage" e corrisponde a quanto verificato in sede di sopralluogo.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale	54,80 mq	64,20 mq	0,50	32,10 mq	2,70 m	S1
Artigianale	26,80 mq	32,20 mq	1,00	32,20 mq	2,70 m	T
Terrazza	15,70 mq	15,70 mq	0,25	3,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,23 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "artigianale di interesse locale" ma di fatto è destinata ad abitazione e servita anche da un bagno al piano S1 e dotata anche di cucina al piano S1, come verificato in sede di sopralluogo.

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it). Questo piano è stato adibito ad uso abitativo.

Il piano T invece è servito da un terrazzo scoperto.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	8,20 mq	10,50 mq	0,50	5,25 mq	2,70 m	S1
Abitazione	20,30 mq	26,80 mq	1,00	26,80 mq	2,70 m	T
Abitazione	46,40 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Locale Accessorio	1,50 mq	2,30 mq	0,20	0,46 mq	2,00 m	T
Giardino fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino oltre 25mq	119,50 mq	119,50 mq	0,02	2,39 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,35 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "abitazione in villini" e corrisponde a quanto verificato in sede di sopralluogo.

Al piano S1 è presente un bagno che è di servizio al bene 1 (al piano parzialmente interrato).

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it). Questo piano è stato adibito ad uso abitativo.

Al piano 1 è presente un balcone.

Al piano T è presente un locale accessorio (vano caldaia) che non risulta presente nelle planimetrie catastali e le cui dimensioni sono le seguenti: L 1,65m x P 1,40m x H 2,00m (altezza media, avente tetto con pendenza). Tale locale è adiacente sia all'immobile destinato ad abitazione e sia l'immobile destinato a garage ed ha l'accesso autonomo dal giardino. IL coefficiente adottato 0,2 è stato rilevato dal sito del borsinoimmobiliare.it

Al presente bene viene aggiunto anche il giardino comune a tutti i beni che comunque saranno parte dello stesso lotto ed identificato come sub 1 "bene comune non censito"

Il coefficiente considerato è 0,10 fino a 25mq e 0,02 oltre i 25mq.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "garage" e corrisponde a quanto verificato in sede di sopralluogo.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Strada	100,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "terreno seminativo" ma di fatto è parte di una strada privata di accesso ai beni identificati come Fg.35 part. 2075-2077-2116-2118 ed adiacente al bene part.2116, oggetto anche esso della presente procedura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	60,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "terreno seminativo" ma di fatto è parte di una strada privata di accesso ai beni identificati come Fg.35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 ed adiacente ai beni part.2114 e 2117, oggetto anche essi della presente procedura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215

		Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 11/11/2011 al 16/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2114 Superficie (ha are ca) 00 02 27
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2114, Sub. 2 Categoria C3 Cl.6, Cons. 87 m2 Superficie catastale 100 mq Rendita € 462,80 Piano S1-T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 11/11/2011 al 16/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2114

		Superficie (ha are ca) 00 02 27
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2114, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 503,55 Piano S1-T-1

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1877 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 39 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,25
Dal 11/11/2011 al 16/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2114 Superficie (ha are ca) 00 02 27
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2114, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13, Cons. 23 m2 Superficie catastale 28 mq Rendita € 73,65 Piano T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215

		Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2116 Superficie (ha are ca) 00 02 48
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 35, Part. 2116, Sub. 2 Categoria C3 Cl.6, Cons. 83 m2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 441,52 Piano S1-T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2116

		Superficie (ha are ca) 00 02 48
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 35, Part. 2116, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 503,55 Piano S1-T-1

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1879 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 36 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,24
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2116 Superficie (ha are ca) 00 02 48
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 35, Part. 2116, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13, Cons. 23 m2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 73,65 Piano T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo

		CL.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1875 Qualità Seminativo CL.6 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,10
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1875 Qualità Seminativo CL.6 Superficie (ha are ca) 00 01 00 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,10

I titolari catastali dei terreni corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo CL.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1856 Qualità Seminativo CL.6 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,60
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1856 Qualità Seminativo CL.6 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,06

I titolari catastali dei terreni corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2114	2	2	C3	6	87	100 mq	462,8 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano principalmente variazioni di destinazioni di uso degli ambienti e sono le seguenti:

presenza di una cucina e di un camino in ambiente definito "artigianale di interesse locale" al piano S1.

presenza di un bagno in ambiente definito "disimpegno" al piano S1

rotazione di 90° in pianta della scala di accesso dal terrazzo al giardino descritta al piano T.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2114	3	2	A7	2	5 vani	101 mq	503,55 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano sia variazioni in pianta e variazioni di destinazione di uso degli ambienti e sono le seguenti:

presenza di un locale di servizio al piano T adibito a locale caldaia e non presente in pianta catastale.

presenza di una camera in un ambiente definito "cucina" al piano 1

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2114	4	2	C6	13	23	28 mq	73,65 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguarda la presenza di un manufatto realizzato nello spazio interno al box in corrispondenza dell'arrivo della scala di collegamento dal piano S1.

Le dimensioni sono L 1,1m x P 1,1m x H 2,0m.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2116	2	2	C3	6	83	96 mq	441,52 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano principalmente variazioni di destinazioni di uso degli ambienti e sono le seguenti:

presenza di una cucina e di un camino in ambiente definito "artigianale di interesse locale" al piano S1.

presenza di un bagno in ambiente definito "disimpegno" al piano S1

rotazione di 90° in pianta della scala di accesso dal terrazzo al giardino descritta al piano T.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

35	2116	3	2	A7	2	5 vani	100 mq	503,55 €	S1-T-1	
----	------	---	---	----	---	--------	--------	----------	--------	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano sia variazioni in pianta e variazioni di destinazione di uso degli ambienti e sono le seguenti:

presenza di un locale di servizio al piano T adibito a locale caldaia e non presente in pianta catastale.

presenza di una camera in un ambiente definito "cucina" al piano 1

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2116	4	2	C6	13	23	29 mq	73,65 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguarda la presenza di un manufatto realizzato nello spazio interno al box in corrispondenza dell'arrivo della scala di collegamento dal piano S1.

Le dimensioni sono L 1,1m x P 1,1m x H 2,0m.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
35	1875				Seminativo	6	00 01 00 mq	0,08 €	0,1 €		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità inerente la descrizione catastale. Non risulta essere un terreno seminativo, ma una porzione di strada privata.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	1856				Seminativo	6	00 00 60 mq	0,05 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità inerente la descrizione catastale. Non risulta essere un terreno seminativo, ma una porzione di strada privata.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

Su tale bene risulta gravare un contratto preliminare di compravendita per il bene in corso di realizzazione tra **** Omissis ****, per conto della **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato in data 09.12.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2019 al nr. 202. Nel contratto si fa riferimento ad un terreno sul quale è in corso di realizzazione l'opera e censito al catasto terreni al Fg.35 part.1879 di superficie catastale 236mq che diverrà di proprietà esclusiva e part.1879 stesso Foglio della superficie catastale di 100mq che diverrà di proprietà esclusiva gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale, come meglio specificato nel progetto e nelle planimetrie allegate.

Molto probabilmente la particella 1879 di 100mq su cui si voleva costituire la servitù di passaggio era intesa riferita alla particella 1875 che risultava già costituita in tale data ed adiacente alla particella 1879.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

Su tale bene risulta gravare un contratto preliminare di compravendita per il bene in corso di realizzazione tra **** Omissis ****, per conto della **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato in data 09.12.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2019 al nr. 202. Nel contratto si fa riferimento ad un terreno sul quale è in corso di realizzazione l'opera e censito al catasto terreni al Fg.35 part.1879 di superficie catastale 236mq che diverrà di proprietà esclusiva e part.1879 stesso Foglio della superficie catastale di 100mq che diverrà di proprietà esclusiva gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale, come meglio specificato nel progetto e nelle planimetrie allegate.

Molto probabilmente la particella 1879 di 100mq su cui si voleva costituire la servitù di passaggio era intesa riferita alla particella 1875 che risultava già costituita in tale data ed adiacente alla particella 1879.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi abitato e risulta un contratto di locazione in essere.

Su tale bene risulta gravare un contratto preliminare di compravendita per il bene in corso di realizzazione tra **** Omissis ****, per conto della **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato in data 09.12.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2019 al nr. 202. Nel contratto si fa riferimento ad un terreno sul quale è in corso di realizzazione l'opera e censito al catasto terreni al Fg.35 part.1879 di superficie catastale 236mq che diverrà di proprietà esclusiva e part.1879 stesso Foglio della superficie catastale di 100mq che diverrà di proprietà esclusiva gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale, come meglio specificato nel progetto e nelle planimetrie allegate.

Molto probabilmente la particella 1879 di 100mq su cui si voleva costituire la servitù di passaggio era intesa riferita alla particella 1875 che risultava già costituita in tale data ed adiacente alla particella 1879.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene risulta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene risulta ad oggi in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2114 sub 3 e sub 4 e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 3 ed aventi la stessa proprietà.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2114 sub 2 e sub 4 della stessa proprietà e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 2.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2114 sub 2 e sub 3 e parte della stessa proprietà.

Il bene è un immobile adiacente l'edificio principale.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito

come bene comune non censibile.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2116 sub 3 e sub 4 e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 3 ed aventi la stessa proprietà.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2116 sub 2 e sub 4 della stessa proprietà e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 2.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fig.35 part.2116 sub 2 e sub 3 e parte della stessa proprietà.

Il bene è un immobile adiacente l'edificio principale.

Le parti comuni risultano essere in buono stato conservativo e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

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

Il box è di pertinenza all'abitazione.

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente
Vincolo rispetto acque assente
Vincolo rispetto strade e ferrovie assente
Vincolo di interesse storico assente
Area di interesse archeologico assente
Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente
Vincoli aree protette assente

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente
Vincolo rispetto acque assente
Vincolo rispetto strade e ferrovie assente
Vincolo di interesse storico assente
Area di interesse archeologico assente
Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente
Vincoli aree protette assente

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

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

Il box è di pertinenza all'abitazione.

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente
Vincolo rispetto acque assente
Vincolo rispetto strade e ferrovie assente
Vincolo di interesse storico assente
Area di interesse archeologico assente
Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente
Vincoli aree protette assente

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente
Vincolo rispetto acque assente
Vincolo rispetto strade e ferrovie assente
Vincolo di interesse storico assente
Area di interesse archeologico assente
Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente
Vincoli aree protette assente

Tuttavia di fatto il bene è a servizio degli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118 come porzione di strada privata.

Inoltre,

nel contratto preliminare di compravendita per il bene riferito al Fg.35 part.2116 in corso di realizzazione tra **** Omissis ****, per conto della **** Omissis **** e **** Omissis **** stipulato in data 09.12.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2016 al nr. 202. Si fa riferimento ad un terreno Fg.35 part.1879 della superficie catastale di 100mq che diverrà di proprietà esclusiva gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale, come meglio specificato nel progetto e nelle planimetrie allegate.

Molto probabilmente la particella 1879 di 100mq su cui si sarebbe voluto costituire la servitù di passaggio era intesa riferita alla particella 1875 che risultava già costituita in tale data ed adiacente alla particella 1879.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

Tuttavia di fatto il bene è a servizio degli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 come porzione di strada privata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Il bene è parte di un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub.3) è di tipo in cemento armato.

La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub.2).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su due livelli S1 e T che sono collegati da una scala interna.

Pur essendo destinato a "artigianale di interesse locale" di fatto è destinato ad abitazione.

Infatti al piano S1 sono presenti un bagno, una cucina ed un camino, mentre al piano T il bene non presenta una separazione fisica dal bene sub.3 che è destinato ad abitazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Il bene è parte di in un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub3) è di tipo in cemento armato.

La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub.2).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su tre livelli S1, T e 1 che sono collegati da una scala interna.

Al piano T il bene non presenta una separazione fisica dal bene sub.2 che è destinato ad artigianale d'interesse locale nelle schede catastali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Il bene è parte di in un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la

costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.
L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.
L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.
Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.
La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub.3) è di tipo in cemento armato.
La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub.2).
Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.
I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene è presente l'impianto elettrico sottotraccia

Il bene è organizzato su un unico livello T ed è destinato ad uso garage nelle schede catastali.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Il bene è parte di un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.
L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.
Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.
Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.
La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.
Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.
L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.
L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.
Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.
La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub. 3) è di tipo in cemento armato.
La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub.2).
Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.
I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su due livelli S1 e T che sono collegati da una scala interna.
Pur essendo destinato a "artigianale di interesse locale" di fatto è destinato ad abitazione.
Infatti al piano S1 sono presenti un bagno, una cucina ed un camino, mentre al piano T il bene non presenta una separazione fisica dal bene sub.3 che è destinato ad abitazione.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Il bene è parte di un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.
L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.
Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub3) è di tipo in cemento armato.

La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub.2).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su tre livelli S1, T e 1 che sono collegati da una scala interna.

Al piano T il bene non presenta una separazione fisica dal bene sub.2 che è destinato ad artigianale d'interesse locale nelle schede catastali.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Il bene è parte di un edificio che si presenta in buono stato di conservazione nel suo complesso.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2114 e 2116) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2114 e 2116) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio è completo di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scala di collegamento esterno all'ingresso dell'unità (sub.3) è di tipo in cemento armato.

La scala esterna di collegamento al giardino ha la struttura in metallo (sub2).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione prevalentemente in marmo ed anche le scale.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene è presente l'impianto elettrico sottotraccia

Il bene è organizzato su un unico livello T ed è destinato ad uso garage nelle schede catastali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene è parte di una strada privata che consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118.

Il bene è dotato di una pavimentazione stradale e di relativa fondazione per il transito delle auto. Il bene è dotato anche di impianto di illuminazione e di smaltimento acque. Il bene manca invece di marciapiedi e di segnaletica a terra ed in elevazione.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene è parte di una strada privata che consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117.

Il bene è dotato di una pavimentazione stradale e di relativa fondazione per il transito delle auto. Il bene è dotato anche di impianto di illuminazione e di smaltimento acque. Il bene manca invece di marciapiedi e di segnaletica a terra ed in elevazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

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

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 56 dal 05/03/2012 ad oggi (vedi allegato))

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione commerciale concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** in cui l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 Part. 2114 sub. 2 Cat. C/3.

La durata è di 6 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2024, con tacito rinnovo di altri 6 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 30/01/2019 al n.360.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 600,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 50,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,8; Max 4,3
consistenza immobiliare (mq): 68,23

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,8 \times 68,23 = 191,04$ euro/mese valore minimo di locazione atteso

la locazione mensile pagata mensile è pari a 50,00 euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $50/191,04 = 26,2\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018
- Scadenza contratto: 14/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 56 dal 05/03/2012 ad oggi (vedi allegato)

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** con riferimento agli immobili identificati al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 part. 2114 sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 .

La durata è di 4 anni + 4 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2026, con tacito rinnovo di altri 4 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2018 al n.561.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Considerando il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,

inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9

consistenza immobiliare (mq): 97,69

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 97,69 = 263,76$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5

consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese
totale canone di locazione attesa (sub.3 + sub.4) è di $263,76 + 75,00 = 338,76$ euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/338,76 = 59,0\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018
- Scadenza contratto: 14/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 56 dal 05/03/2012 ad oggi (vedi allegato)

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** con riferimento agli immobili identificati al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 part. 2114 sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 .

La durata è di 4 anni + 4 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2026, con tacito rinnovo di altri 4 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2018 al n.561.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate

dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Considerando il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,

inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9
consistenza immobiliare (mq): 97,69

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 97,69 = 263,76$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5
consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese

totale canone di locazione attesa (sub.3 + sub.4) è di $263,76 + 75,00 = 338,76$ euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/338,76 = 59,0\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2019
- Scadenza contratto: 14/02/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

- **** Omissis ****

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 38 dal 24/10/2011 ad oggi (vedi allegato)

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione commerciale concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** in cui l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 Part. 2116 sub. 2 Cat. C/3.

La durata è di 6 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2024, con tacito rinnovo di altri 6 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 30/01/2019 al n.359.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 600,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 50,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,8; Max 4,3

consistenza immobiliare (mq): 68,23

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,8 \times 68,23 = 191,04$ euro/mese valore minimo di locazione atteso

la locazione mensile pagata mensile è pari a 50,00 euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $50/191,04 = 26,2\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018
- Scadenza contratto: 14/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 38 dal 24/10/2011 ad oggi (vedi allegato)

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** con riferimento agli immobili identificati al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 part. 2116 sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 .

La durata è di 4 anni + 4 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2026, con tacito rinnovo di altri 4 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 19/02/2018 al n.560.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Considerando il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,

inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9

consistenza immobiliare (mq): 98,35

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 98,35 = 265,55$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5

consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese

totale canone di locazione attesa (sub.3 + sub.4) è di $265,55 + 75,00 = 340,55$ euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/340,55 = 58,7\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018
- Scadenza contratto: 14/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato.

L'immobile risulta abitato da:

- **** Omissis ****

Che risultano avere la residenza in via degli Oleandri 38 dal 24/10/2011 ad oggi (vedi allegato)

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** con riferimento agli immobili identificati al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 part. 2116 sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 .

La durata è di 4 anni + 4 anni, con inizio data 15-02-2018 e fine data al 14-02-2026, con tacito rinnovo di altri 4 anni salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/02/2018 al n.560. Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che il Conduttore ha già eseguito a sue spese una serie di lavorazioni per rendere gli immobili servibili al loro uso con riferimento all'impianto termoidrico, agli infissi esterni, alle porte interne ed alla fornitura del materiale in marmo per il rivestimento dei bagni e per i pavimenti e che resteranno nella disponibilità e nella proprietà del locatore a fine locazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

Considerando il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,
inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla

banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9

consistenza immobiliare (mq): 98,35

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 98,35 = 265,55$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5

consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese

totale canone di locazione attesa (sub.3 + sub.4) è di $265,55 + 75,00 = 340,55$ euro/mese

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/340,55 = 58,7\%$ e fa dedurre che il canone di locazione pagato non è congruo

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non occupato.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2010 al 15/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/02/2012	624	1/2012		

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2114

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/03/2010 al 15/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/02/2012	624	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2114

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
Dal 16/03/2010 al 15/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/02/2012	624	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2114

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2010 al 16/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			17/02/2012	634	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2116

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/03/2010 al 16/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	17/02/2012	634	1/2012		

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2116

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2010 al 16/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	17/02/2012	634	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2116

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/03/2010 al 10/05/2019	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	19/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
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.

Provenienza ventennale: box note

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/03/2010 al 10/05/2019	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	19/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle	22/03/2010	5337	4005

		Entrate di L'Aquila				
		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.

Provenienza ventennale: box note

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015

Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 398.877,54

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017

Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930

Quota: 1/1

Importo: € 33.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018

Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010

Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015

Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345

Quota: 1/1

Importo: € 385.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA

Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015

Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 398.877,54

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017

Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930

Quota: 1/1

Importo: € 33.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018

Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 398.877,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016
Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010

Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 04/02/2015

Reg. gen. 1342 - Reg. part. 140

Quota: 1/1

Importo: € 46.750,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015

Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345

Quota: 1/1

Importo: € 385.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA

Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015

Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 398.877,54

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBIcato A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 04/02/2015
Reg. gen. 1342 - Reg. part. 140
Quota: 1/1
Importo: € 46.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 398.877,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016
Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 04/02/2015
Reg. gen. 1342 - Reg. part. 140
Quota: 1/1
Importo: € 46.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 398.877,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016
Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019

Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010

Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015

Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345

Quota: 1/1

Importo: € 385.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA

Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015

Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 398.877,54

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017

Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930

Quota: 1/1

Importo: € 33.000,00

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

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Legale** derivante da Emessa da Equitalia Centro SpA
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2015
Reg. gen. 8749 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 398.877,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016
Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1
Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00

- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50

- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo

urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- $H_{max} = \text{ml. } 8,00$
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- $H_{max} = \text{ml. } 8,00$
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una

quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e può essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450
- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451
- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611
- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3" (di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stata aumentata la pianta e la volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2114 ha una superficie di 227mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8)E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri concessori dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra

sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a) pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b) Oneri concessori:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri concessori sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri concessori è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c) Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part. 2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d) la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

Rc=0,30

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a $15,7 \text{ mq} \times 2 = 31,40 \text{ mq}$ così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 $28,8 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 650 \text{ euro/mq} = 9.360,00 \text{ euro}$

sub.3 5,2 mq x 0,50 (coeff. correttivo per locali seminterrati) x 1005 euro/mq = 2.613,00 euro

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione 11.973,00 x 2 = 23.946,00 euro

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano S1 del sub. 2 è stato adibito a bagno un locale risultante disimpegno in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3" (di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stata aumentata la pianta e la volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto

all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2114 ha una superficie di 227mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8)E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri connessi dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a)pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b)Oneri connessi:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri connessi sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri connessi è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c)Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part.2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d)la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

Rc=0,30

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a $15,7 \text{ mq} \times 2 = 31,40 \text{ mq}$ così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 $28,8 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 650 \text{ euro/mq} = 9.360,00 \text{ euro}$

sub.3 $5,2 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 1005 \text{ euro/mq} = 2.613,00 \text{ euro}$

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione $11.973,00 \times 2 = 23.946,00 \text{ euro}$

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano T del sub. 3 è stato realizzato un locale di servizio per l'installazione della caldaia dell'impianto termico ed al piano 1 tutte le stanze sono state adibite a camere cambiando le destinazioni d'uso scritte in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3"(di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stato aumentata la pianta e la

volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2114 ha una superficie di 227mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri connessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8)E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri connessori dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a)pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b)Oneri connessori:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri connessori sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri connessori è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c)Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part.2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d)la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle

documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

Rc=0,30

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a 15,7 mq x 2 = 31,40 mq così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 28,8 mq x 0,50 (coeff. correttivo per locali seminterrati) x 650 euro/mq = 9.360,00 euro

sub.3 5,2 mq x 0,50 (coeff. correttivo per locali seminterrati) x 1005 euro/mq = 2.613,00 euro

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione 11.973,00 x 2 = 23.946,00 euro

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano T del sub. 4 è stato realizzato un manufatto in corrispondenza dell'arrivo della scala dal piano S1 del sub.2 non presente in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3" (di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stata aumentata la pianta e la volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2116 ha una superficie di 248mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1) La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2) La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3) I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4) La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5) La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6) Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7) Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8) E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri concessori dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a) pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b) Oneri concessori:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri concessori sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri concessori è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c) Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part.2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d) la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.
costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro
costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

Rc=0,30

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a 15,7 mq x 2 = 31,40 mq così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 28,8 mq x 0,50 (coeff. correttivo per locali seminterrati) x 650 euro/mq = 9.360,00 euro

sub.3 5,2 mq x 0,50 (coeff. correttivo per locali seminterrati) x 1005 euro/mq = 2.613,00 euro

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione 11.973,00 x 2 = 23.946,00 euro

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano S1 del sub. 2 è stato adibito a bagno un locale risultante disimpegno in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451
- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611
- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3" (di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stato aumentata la pianta e la volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2116 ha una superficie di 248mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna

ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8)E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri concessori dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a)pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b)Oneri concessori:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri concessori sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri concessori è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c) Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part. 2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d) la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

$R_c = 0,30$

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a $15,7 \text{ mq} \times 2 = 31,40 \text{ mq}$ così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 $28,8 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 650 \text{ euro/mq} = 9.360,00 \text{ euro}$

sub.3 $5,2 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 1005 \text{ euro/mq} = 2.613,00 \text{ euro}$

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione $11.973,00 \times 2 = 23.946,00 \text{ euro}$

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano T del sub. 3 è stato realizzato un locale di servizio per l'installazione della caldaia dell'impianto termico ed al piano 1 tutte le stanze sono state adibite a camere cambiando le destinazioni d'uso scritte in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450
- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451
- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611
- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo e di Fine lavori.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3"(di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni ed in aggiunta è stata aumentata la pianta e la volumetria al piano S1 realizzando una porzione di fabbricato non dichiarato nella documentazione presente in Comune.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2, sub.3 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 2116 ha una superficie di 248mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente nella documentazione in comune (637mq).

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto è diversa (637mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte (riferite alla part.2114 e alla part.2116).

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di collaudo, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

8)E' stato realizzato un vano aggiuntivo al piano S1 con aumento di superficie e di volumetria che interessa il sub.2 ed il sub.3

Ipotizzando di ricostituire un lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq, per sanare tali difformità sarà necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria e pagare la relativa sanzione (art. 34 DPR 380/2001, art. 36 DPR 380/2001, art. 37 DPR 380/2001 - minimo di 516 euro) e pagare gli oneri concessori dovuti e ripristinare le aperture di collegamento tra sullo stesso piano che oggi sono afferenti a due unità immobiliari distinte (part. 2114 e part. 2116 con i relativi sub 2 e 3) e ripristinare le destinazioni d'uso prescritte dalle N.T.A.

I costi associati possono essere così stimati:

a)pratica edilizia per la redazione in aggiornamento/correttivo delle planimetrie, fine lavori, collaudo, APE certificazione energetica, certificazione di conformità dell'impianto elettrico, conformità dell'impianto termico, conformità dell'impianto idrico, sanatoria, richiesta del certificato di agibilità

costi presentazione della documentazione stimati (marche, diritti) circa 200 euro
costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 4000 euro

b)Oneri concessori:

Fabbricato "Tipologia 2": Volume 669,25 mc e Superficie 274,06 mq

Fabbricato "Tipologia 3": Volume 654,10 mc e Superficie 247,64 mq

Differenza: Volume 15,15 mc e Superficie 26,42 mq

Gli oneri concessori sono così calcolati

costo di urbanizzazione = 3,10 euro/mc da cui segue $15,15 \times 3,10 = 46,97$ euro

costo di costruzione = 20,94 euro/mq da cui segue $26,42 \times 20,94 = 553,23$ euro

Per la "Tipologia 2" la differenza dovuta per gli oneri concessori è 600,20 euro che in sanatoria sono raddoppiati a 1200,40 euro

c)Il ripristino dei collegamenti tra i rispettivi piani delle unità immobiliari relative a part. 2114 e part.2116.

Considerando che ogni livello era previsto essere collegato da una apertura, i lavori di demolizione e ripristino vengono valutati forfettariamente 3000 euro.

d)la costituzione di un lotto minimo di 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

e) Sanzioni (art. 34 380/2001) relative al vano aggiuntivo al piano S1 non dichiarato nelle documentazioni presenti in Comune per ottenere la regolarizzazione amministrativa (salvo il diritto di Terzi).

La realizzazione di questo piano non consente di rispettare gli indici e parametri prescritti dalle N.T.A. (art. 11.2.2.1) con riferimento a :

Rc=0,30

Si dovrà applicata la sanzione pari al doppio del valore venale (da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio) e qui stimate in via approssimativa.

La superficie totale aggiuntiva non dichiarata al piano S1 è pari a $15,7 \text{ mq} \times 2 = 31,40 \text{ mq}$ così suddivisi:

sub.2 destinazione artigianale di interesse locale 28,8 mq

sub.3 destinazione locale deposito 5,2 mq

valore venale pari a

sub.2 $28,8 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 650 \text{ euro/mq} = 9.360,00 \text{ euro}$

sub.3 $5,2 \text{ mq} \times 0,50$ (coeff. correttivo per locali seminterrati) $\times 1005 \text{ euro/mq} = 2.613,00 \text{ euro}$

Totale valore venale 11.973.00 euro

Totale Sanzione $11.973,00 \times 2 = 23.946,00 \text{ euro}$

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano T del sub. 4 è stato realizzato un manufatto in corrispondenza dell'arrivo della scala dal piano S1 del sub.2 non presente in planimetria catastale.

I costi della pratica catastale per adeguare le piante allo stato di fatto realizzato
costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro
costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti (di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450
- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451
- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611
- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Dall'esame dei documenti catastali sono state rilevate delle differenze rispetto alla destinazione d'uso presente in Comune e nello stato di fatto dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'attuale Fg.35 part. 1875 ha una superficie di 100mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

La presente particella potrebbe essere integrata con altre particelle della presente procedura al fine di soddisfare i requisiti richiesti dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq

che è molto vicina in dimensioni al lotto presente in comune (637mq).

Ipotizzando di ricostituire un unico lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq ed in conformità alla documentazione di lottizzazione presente in Comune,

I costi associati possono essere così stimati:

la costituzione di un lotto minimo di almeno 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

-Esistono difformità tra la documentazione catastale inerente la destinazione d'uso e lo stato attuale dei luoghi. Nei documenti catastali la destinazione d'uso è seminativo e registrato al catasto terreni, mentre nello stato dei luoghi è una porzione di strada.

I costi della pratica catastale per adeguare la documentazione allo stato dei luoghi sono

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Dall'esame dei documenti catastali sono state rilevate delle differenze rispetto alla destinazione d'uso presente in Comune e nello stato di fatto dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

- L'attuale Fg.35 part. 1856 ha una superficie di 60mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

La presente particella potrebbe essere integrata con altre particelle della presente procedura al fine di soddisfare i requisiti richiesti dalle N.T.A. ad esempio integrando in un unico lotto la part. 2114 (227mq) la part.2116 (248mq) la part.1875 (100mq) e la part. 1856 (60mq) per un totale di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presente in comune (637mq).

Ipotizzando di ricostituire un unico lotto in conformità a quanto prescritto dalle N.T.A. di almeno 500mq ed in conformità alla documentazione di lottizzazione presente in Comune,

I costi associati possono essere così stimati:

la costituzione di un lotto minimo di almeno 500mq come prescritto dalle N.T.A.

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 700 euro

-Esistono difformità tra la documentazione catastale inerente la destinazione d'uso e lo stato attuale dei luoghi. Nei documenti catastali la destinazione d'uso è seminativo e registrato al catasto terreni, mentre nello stato dei luoghi è una porzione di strada.

I costi della pratica catastale per adeguare la documentazione allo stato dei luoghi sono

costi presentazione della documentazione stimati (diritti) circa 100 euro

costi della prestazione per la presentazione della documentazione stimati circa 600 euro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56, PIANO S1-T-1

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 56,
PIANO T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO S1-T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 5 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO S1-T-1

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 6 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI 38,
PIANO T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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



Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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



Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T
- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1
- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile della stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e della stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata.

Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra.

Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri.

Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele.

queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari.

Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

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

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****

a Nord

- al piano S1 con sub. 3 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) 3 di proprietà **** Omissis ****

a Sud al piano S1 e T con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2118 di altra proprietà.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

il bene confina:

a Ovest

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con scala di accesso al sub.4 di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) ed con affaccio su sub. 4 di proprietà **** Omissis ****

a Est

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) e con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****
- ai piani T-1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Nord

- al piano S1 con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****
- al piano T con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****
- al piano 1 con affaccio su giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Sud

- al piano S1 con sub. 2 di proprietà **** Omissis **** e con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2118 di altra proprietà
- ai piani T-1 con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2118 di altra proprietà

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

il bene confina:

a Ovest con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2116 di proprietà **** Omissis ****

a Est con sub. 2 di proprietà **** Omissis ****

a Nord con giardino privato (bene comune non censibile) di proprietà **** Omissis ****

a Sud con altro immobile censito al Fg. 35 part. 2118 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Artigianale	36,10 mq	43,80 mq	0,50	21,90 mq	2,70 m	S1

Artigianale	11,80 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,10 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "artigianale di interesse locale" ma di fatto risulta ancora in corso di completamento, come verificato in sede di sopralluogo.

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it).

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	36,10 mq	43,80 mq	0,50	21,90 mq	2,70 m	S1
Abitazione	11,80 mq	15,20 mq	1,00	15,20 mq	2,70 m	T
Abitazione	49,10 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	7,80 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq	0,00 m	1
Giardino fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Giardino oltre 25mq	245,20 mq	245,20 mq	0,02	4,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,45 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "abitazione in villini" ma di fatto risulta ancora in corso di completamento, come verificato in sede di sopralluogo.

Il piano S1 si configura come un piano parzialmente interrato ed è stato adottato un coefficiente 0,5 per tenerne conto (taverne seminterrate di ville e villini rif. coeff. tabelle procedure.it).

Al presente bene viene aggiunto anche il giardino comune a tutti i beni che comunque saranno parte dello stesso lotto ed identificato come sub 1 "bene comune non censito".
Il coefficiente considerato è 0,10 fino a 25mq e 0,02 oltre i 25mq.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica del Comune di Avezzano ed è comunque vicina ai servizi sociali e commerciali che ci sono sulla vicina via XX Settembre. Inoltre è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

La destinazione registrata al catasto risulta come "garage" ma di fatto risulta ancora in corso di completamento, come verificato in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858

		Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2117 Superficie (ha are ca) 00 03 58
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2117, Sub. 2 Categoria C3 Cl.6, Cons. 54 m2 Superficie catastale 61 mq Rendita € 287,25 Piano S1-T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2117 Superficie (ha are ca) 00 03 58
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2117, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 503,55 Piano S1-T-1

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/1993 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,62
Dal 26/09/2007 al 16/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 16/03/2010 al 11/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 1858 Qualità Seminativo Cl.6 Superficie (ha are ca) 00 02 80 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,29
Dal 11/11/2011 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 2117 Superficie (ha are ca) 00 03 58
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 2117, Sub. 4 Categoria C6 Cl.13, Cons. 20 m2 Superficie catastale 28 mq Rendita € 64,04 Piano T

I titolari catastali dei fabbricati corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2117	2	2	C3	6	54	61 mq	287,25 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguarda la non presenza di pareti nella zona definita "artigianale di interesse locale" al piano S1 e che invece risultano dalla pianta catastale.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2117	3	2	A7	2	5 vani	104 mq	503,55 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	2117	4	2	C6	13	20	28 mq	64,04 €	T		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Le difformità riguarda la presenza di una scala di collegamento tra il piano S1 del sub. 3 e il sub. 4, interna al sub. 4

PATTI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

L'immobile risulta ad oggi non abitato ed in corso di completamento, ma con un contratto di locazione in essere.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ad oggi non abitato ed in corso di completamento, ma con un contratto di locazione in essere.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi non abitato ed in corso di completamento, ma con un contratto di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte:

- ultimazione dell'impianto idraulico. Sono presenti gli attacchi e gli scarichi, ma mancano tutti i vari terminali.
- ultimazione dell'impianto termico. Risultano mancanti la caldaia e relativi collegamenti di alimentazione e mancano anche i caloriferi.
- ultimazione dell'impianto elettrico. Sono mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione, l'impianto citofonico, etc..
- fornitura e posa in opera dei serramenti interni.
- fornitura e posa in opera dei serramenti esterni che includono finestre e tapparelle.
- fornitura e posa in opera di ringhiere per scale interne ed esterne.

inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione:

- al piano S1 si sono rilevate varie infiltrazioni di acqua su diverse pareti la cui causa non è ben chiara.
- la mancanza di finestre ha esposto le pareti alle intemperie e questo ha causato la rovina della tinteggiatura al piano S1 e T.
- pulizia e sgombero di materiali vari.

Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****.

Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore della fornitura e posa in opera delle tapparelle, il rifacimento delle tinteggiature delle pareti e manutenzioni varie.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte:

- ultimazione dell'impianto idraulico e sanitario. Sono presenti gli attacchi e gli scarichi, ma mancano tutti i vari terminali e tutti i sanitari.
- ultimazione dell'impianto termico. Risultano mancanti la caldaia e relativi collegamenti di alimentazione e mancano anche i caloriferi.
- ultimazione dell'impianto elettrico interno. Sono mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione, l'impianto citofonico, etc..
- ultimazione dell'impianto elettrico esterno. Sono mancanti gli interruttori e gli apparecchi di illuminazione e gli interruttori centralizzati di distribuzione.
- fornitura e posa in opera dei serramenti interni.
- fornitura e posa in opera dei serramenti esterni che includono finestre e tapparelle.
- fornitura e posa in opera di ringhiere per scale interne ed esterne.
- completamento della fornitura e posa in opera di inferriate di recinzione del giardino.
- sistemazione del giardino.

inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione:

- sistemazione dei cancelli di ingresso al giardino.
- manutenzione della pavimentazione del giardino.
- al piano S1 si sono rilevate varie infiltrazioni di acqua su diverse pareti la cui causa non è ben chiara.
- al piano S1 sono presenti delle fessurazioni su una parete dovute a probabile assestamento statico.
- la mancanza di finestre ha esposto le pareti alle intemperie e questo ha causato la rovina della tinteggiatura al piano S1, T e 1.
- pulizia e sgombero di materiali vari.

Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****.

Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore della fornitura e posa in opera delle tapparelle, il rifacimento delle tinteggiature delle pareti, la sistemazione del giardino e manutenzioni varie.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte:

- ultimazione dell'impianto elettrico interno. Sono mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione etc..
- fornitura e posa in opera della porta interna di accesso dal piano S1 del sub. 3.

inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione:

- ricollocazione delle connessioni della caldaia, attualmente prevista nel garage e non a norma come collocazione con le prescrizioni tecniche
- sistemazione della porta di accesso al box dal giardino.
- pulizia e sgombero di materiali vari.

Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****.
Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore del rifacimento delle tinteggiature delle pareti e manutenzioni varie.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fg.35 part.2117 sub 3 e sub 4 e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 3 ed aventi la stessa proprietà.

Le parti comuni non sono in buono stato conservativo e necessitano di opere di completamento e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fg.35 part.2117 sub 2 e sub 4 e fa parte dello stesso fabbricato con il sub 2 ed aventi la stessa proprietà.

Le parti comuni non sono in buono stato conservativo e necessitano di opere di completamento e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti in comune con immobili di altre proprietà.

Il bene pignorato risulta avere giardino privato, accessi e recinzioni in comune con i beni identificati al Fg.35 part.2117 sub 2 e sub 3 e parte della stessa proprietà.

Il bene è un immobile adiacente l'edificio principale.

Le parti comuni non sono in buono stato conservativo e necessitano di opere di completamento e sono identificate come sub 1 definito come bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

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

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

Il box è di pertinenza all'abitazione.

Dal CDU (Certificato di destinazione d'uso) risulta:

Vincolo cimiteriale assente

Vincolo rispetto acque assente

Vincolo rispetto strade e ferrovie assente

Vincolo di interesse storico assente

Area di interesse archeologico assente

Altri vincoli o indicazioni da individuare con P.A. assente

Vincoli aree protette assente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Il bene è parte di in un edificio che si presenta ancora in fase di completamento ed in buono stato di conservazione nel suo complesso, anche se sono necessarie varie opere di manutenzione.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2117 e 2118) e circondato da giardino ad uso esclusivo

per ciascuna unità (Fg.35 part.2117 e 2118) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è provvisto di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio deve essere completato con di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scale di collegamento esterno sono di tipo in cemento armato.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con la pavimentazione e le scale in mattonelle di tipo gres porcellanato.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti e da completare gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su due livelli S1 e T che sono collegati da una scala interna.

il bene è destinato ad uso "artigianale di interesse locale".

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Il bene è parte di in un edificio che si presenta ancora in fase di completamento ed in buono stato di conservazione nel suo complesso, anche se sono necessarie varie opere di manutenzione.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2117 e 2118) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2117 e 2118) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è provvisto di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio deve essere completato con di serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scale di collegamento esterno sono di tipo in cemento armato.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con la pavimentazione e le scale in mattonelle di tipo gres porcellanato.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene sono presenti gli impianti:

- idrico
- riscaldamento
- elettrici sottotraccia

Il bene è organizzato su tre livelli S1, T e 1 che sono collegati da una scala interna.

Al piano T il bene non presenta una separazione fisica dal bene sub.2 che è destinato ad uso artigianale d'interesse locale nelle schede catastali.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene è parte di in un edificio che si presenta ancora in fase di completamento ed in buono stato di conservazione nel suo complesso, anche se sono necessarie varie opere di manutenzione.

L'edificio è di tipo uni-bifamiliare (Fg.35 part.2117 e 2118) e circondato da giardino ad uso esclusivo per ciascuna unità (Fg.35 part.2117 e 2118) e recintato.

Le due unità sono contigue per un lato ed hanno ingressi separati.

Ciascuna unità è costituita dai beni immobili sub.2 sub.3 e sub.4.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Il corpo centrale ogni unità ha la copertura con schema a padiglione e manto a tegole, mentre la costruzione adibita a box ha la copertura piana e manto di tipo bituminoso.

L'edificio è completo di tamponature che sono in muratura intonacate e pitturate.

L'edificio deve essere completato con dei serramenti sia esterni che interni.

Le scale di accesso ai vari livelli sono interne e sono di tipo in cemento armato.

La scale di collegamento esterno sono di tipo in cemento armato.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con la pavimentazione e le scale in mattonelle di tipo gres porcellanato.

I muri sono tutti intonacati e tinteggiati.

In particolare in questo bene è presente l'impianto elettrico sottotraccia

Il bene è organizzato su un unico livello T ed è destinato ad uso garage nelle schede catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2018
- Scadenza contratto: 25/09/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione commerciale concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** in cui l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 Part. 2117 sub. 2 Cat. C/3.

La durata è di 6 anni + 6 anni, con inizio data 26-09-2018 salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 28/12/2018 al n.4466. Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 1200,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 100,00. La pigione è aggiornata annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Nel contratto si dichiara che l'immobile necessita di rifiniture ed opere di completamento e che il Conduttore ha facoltà di eseguire ulteriori lavorazioni a proprie spese e senza necessità di autorizzazione. A fine locazione il locatore è autorizzato a rimuovere le lavorazioni eseguite.

Del citato contratto di locazione è stata fatta una scrittura di integrazione e modifica registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano 04/02/2019 al n.142. Viene precisato che il canone annuo di locazione viene corrisposto con pagamento anticipato in unica soluzione nella misura di euro 3000,00 a titolo di canone anticipato sino al mese di marzo 2021 e pagamento in n.12 rate eguali anticipate di euro 100 a partire dal mese di aprile 2021. Inoltre viene precisato che nel caso di alienazione deve essere data comunicazione al Conduttore per poter esercitare il diritto di prelazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

l'immobile risulta ancora in corso di completamento e non ci sono valori di riferimento presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pertanto si ricorre ad una stima approssimativa basata sulla proporzionalità rispetto al bene considerato come fosse costruito e finito in ogni sua parte.

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,8; Max 4,3
consistenza immobiliare (mq): 37,10

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,8 \times 37,10 = 103,88$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per un immobile finito

il valore di stima di mercato per immobile finito associato al lotto è di 148.342,25 euro

Dal valore di stima di mercato per immobile finito si sottraggono i seguenti importi:

- stima a completamento perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** 28.273 euro
- fornitura e posa in opera di tapparelle 1.500 euro
- rifacimento imbiancature 6.000 euro

- sistemazione giardino 500 euro
- manutenzioni varie come descritto nello stato conservativo dei beni 6.000 euro

il valore di stima risultante è di 106.069,25 euro

proporzionalmente il bene ha una percentuale di valore rispetto al finito pari a $106.069,25/148.342,25=71,50\%$

la locazione mensile pagata mensile è pari a 100,00 euro/mese

la locazione attesa per il bene in corso di completamento è pari a 71,50% di 103,88 euro mese, ovvero 74,28 euro

si deduce che il canone di locazione è congruo

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2018
- Scadenza contratto: 25/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** in cui l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 Part. 2117 sub. 3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6.

La durata è di 8 anni, con inizio data dal 26-09-2018 e fino al 25/09/2026 e rinnovabile di altri 4 anni, salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 28/12/2018 al n.4467. Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. Nel contratto si dichiara che l'immobile necessita di rifiniture ed opere di completamento e che il Conduttore ha facoltà di eseguire ulteriori lavorazioni a proprie spese e senza necessità di autorizzazione. A fine locazione il locatore è autorizzato a rimuovere le lavorazioni eseguite.

Del citato contratto di locazione è stata fatta una scrittura di integrazione e modifica registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 04/02/2019 al n.141. Viene precisato che il canone annuo

di locazione viene corrisposto con pagamento anticipato in unica soluzione nella misura di euro 6000,00 a titolo di canone anticipato sino al mese di marzo 2021 e pagamento in n.12 rate eguali anticipate di euro 200 a partire dal mese di aprile 2021. Inoltre viene precisato che nel caso di alienazione deve essere data comunicazione al Conduttore per poter esercitare il diritto di prelazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

l'immobile risulta ancora in corso di completamento e non ci sono valori di riferimento presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pertanto si ricorre ad una stima approssimativa basata sulla proporzionalità rispetto al bene considerato come fosse costruito e finito in ogni sua parte.

Considerando che il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,
inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9

consistenza immobiliare (mq): 105,45

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 105,45 = 284,72$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3 considerato come se fosse un bene finito

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5

consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4 considerato come se fosse un bene finito

totale canone di locazione atteso per il bene finito (sub.3 + sub.4) è di $284,72 + 75,00 = 359,72$ euro/mese

il valore di stima di mercato per immobile finito associato al lotto è di 148.342,25 euro

Dal valore di stima di mercato per immobile finito si sottraggono i seguenti importi:

- stima a completamento perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** 28.273 euro
- fornitura e posa in opera di tapparelle 1.500 euro
- rifacimento imbiancature 6.000 euro
- sistemazione giardino 500 euro
- manutenzioni varie come descritto nello stato conservativo dei beni 6.000 euro

il valore di stima risultante è di 106.069,25 euro

proporzionalmente il bene ha una percentuale di valore rispetto al finito pari a $106.069,25/148.342,25=71,50\%$

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese

la locazione attesa per il bene in corso di completamento è pari a 71,50% di 359,72 euro mese, ovvero 257,21 euro

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/257,21=77,76\%$ e visto anche il metodo usato basato sulla proporzionalità, non avendo una base dati di riferimento, si deduce che il canone di locazione è congruo.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2018
- Scadenza contratto: 25/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Nel momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/05/2019 ore 15,00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

Il contratto di locazione in essere è un contratto di locazione ad uso abitativo concesso dalla **** Omissis **** in locazione al conduttore **** Omissis **** in cui l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Avezzano al Fg. 35 Part. 2117 sub. 3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6.

La durata è di 8 anni, con inizio data dal 26-09-2018 e fino al 25/09/2026 e rinnovabile di altri 4 anni, salvo diritto di recesso anticipato del conduttore.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 28/12/2018 al n.4467. Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 200,00. Nel contratto si dichiara che l'immobile necessita di rifiniture ed opere di completamento e che il Conduttore ha facoltà di eseguire ulteriori lavorazioni a proprie spese e senza necessità di autorizzazione. A fine locazione il locatore è autorizzato a rimuovere le lavorazioni eseguite.

Del citato contratto di locazione è stata fatta una scrittura di integrazione e modifica registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano in data 04/02/2019 al n.141. Viene precisato che il canone annuo

di locazione viene corrisposto con pagamento anticipato in unica soluzione nella misura di euro 6000,00 a titolo di canone anticipato sino al mese di marzo 2021 e pagamento in n.12 rate eguali anticipate di euro 200 a partire dal mese di aprile 2021. Inoltre viene precisato che nel caso di alienazione deve essere data comunicazione al Conduttore per poter esercitare il diritto di prelazione.

Con riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%" il bene verrà deprezzato nella misura del 20% per locazione in corso.

Giudizio di congruità del canone di locazione:

l'immobile risulta ancora in corso di completamento e non ci sono valori di riferimento presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pertanto si ricorre ad una stima approssimativa basata sulla proporzionalità rispetto al bene considerato come fosse costruito e finito in ogni sua parte.

Considerando che il contratto di locazione è riferito al sub.3 Cat. A/7 e sub. 4 Cat. C/6 ,
inoltre

Con riferimento al valore unitario di locazione (euro/mq x mese) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate che ha come riferimento il valore aggiornato al semestre 2 dell'anno 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello minimo registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e villini" e "box"

"ville e Villini"

Valore (euro/mq x mese): Min 2,7; Max 3,9

consistenza immobiliare (mq): 105,45

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $2,7 \times 105,45 = 284,72$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.3 considerato come se fosse un bene finito

"box"

Valore (euro/mq x mese): Min 3,0; Max 4,5

consistenza immobiliare (mq): 25,00

con riferimento al valore unitario minimo di locazione si ricava: $3,00 \times 25,00 = 75,00$ euro/mese valore minimo di locazione atteso per il sub.4 considerato come se fosse un bene finito

totale canone di locazione atteso per il bene finito (sub.3 + sub.4) è di $284,72 + 75,00 = 359,72$ euro/mese

il valore di stima di mercato per immobile finito associato al lotto è di 148.342,25 euro

Dal valore di stima di mercato per immobile finito si sottraggono i seguenti importi:

- stima a completamento perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** 28.273 euro
- fornitura e posa in opera di tapparelle 1.500 euro
- rifacimento imbiancature 6.000 euro
- sistemazione giardino 500 euro
- manutenzioni varie come descritto nello stato conservativo dei beni 6.000 euro

il valore di stima risultante è di 106.069,25 euro

proporzionalmente il bene ha una percentuale di valore rispetto al finito pari a $106.069,25/148.342,25=71,50\%$

la locazione mensile pagata mensile è pari a 200,00 euro/mese

la locazione attesa per il bene in corso di completamento è pari a 71,50% di 359,72 euro mese, ovvero 257,21 euro

il rapporto tra canone di locazione pagato e canone di locazione atteso è pari a $200/257,21=77,76\%$ e visto anche il metodo usato basato sulla proporzionalità, non avendo una base dati di riferimento, si deduce che il canone di locazione è congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 16/03/2010 al 16/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			17/02/2012	646	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2117

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2010 al	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			

16/02/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	17/02/2012	646	1/2012		

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2117

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1993 al 15/03/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Rauccio Filippo	31/03/1993	2970	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	08/04/1993	6077	5408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2010 al 16/02/2012	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Altieri Giuseppe	16/03/2010	69834	10832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di L'Aquila	22/03/2010	5337	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2012 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			17/02/2012	646	1/2012

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.

Provenienza ventennale: box note

Il presente bene risulta correlato al bene immobiliare registrato al Catasto Terreni Foglio 35 particella 2117

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010

Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015

Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345

Quota: 1/1

Importo: € 385.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017

Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930

Quota: 1/1

Importo: € 33.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018

Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Preliminare di Compravendita**
Trascritto a L'Aquila il 07/02/2019
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 1596
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1

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

**BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI
SNC, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010

Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015

Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345

Quota: 1/1

Importo: € 385.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016

Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

Importo: € 157.007,60

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017

Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930

Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Preliminare di Compravendita**
Trascritto a L'Aquila il 07/02/2019
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 1596
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 01/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
Iscritto a L'Aquila il 22/03/2010
Reg. gen. 5338 - Reg. part. 614
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 20/03/2015
Reg. gen. 3568 - Reg. part. 345
Quota: 1/1
Importo: € 385.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/06/2016
Reg. gen. 9624 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
Importo: € 157.007,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a L'Aquila il 30/06/2017
Reg. gen. 9683 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2018
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 13173
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Preliminare di Compravendita**
Trascritto a L'Aquila il 07/02/2019
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 1596
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 01/03/2019
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2630
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- $U_f = 0,40$
- $U_s = 0,50$
- $R_c = 0,30$
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

Il bene sorge su un'area con destinazione urbanistica definita "zona B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4

La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A.

Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri:

- Uf = 0,40
- Us = 0,50
- Rc = 0,30
- H max = ml. 8,00
- Sup. min. lotto = mq. 500
- Sup. max lotto = mq. 5.000
- Parcheggio di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89)
- Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00
- Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00
- Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00.

E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450
- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451
- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611
- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo, invece è emersa una relazione a struttura ultimata relativo al Fg. 35 part. 2117 datata 28/01/2013.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della

richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3" (di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune e non è coerente con le prescrizioni delle N.T.A. (E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale pari almeno a quella residenziale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'immobile è in fase di completamento

- L'attuale Fg.35 part. 2117 ha una superficie di 358mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A.

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

- 1)La dimensione del lotto in Comune è diversa (648mq)
- 2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni

in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8,00m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte.

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, collaudo, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi:

a) al piano S1 del sub. 2 alcuni muri divisorii interni non sono stati realizzati. Il bene è ancora in fase di completamento.

I costi di adeguamento non vengono quantificati in quanto non consentono di ottenere la regolarità edilizia. Verranno comunque decurtati in via forfettaria in considerazione di una potenziale futura opportunità di regolarizzare l'immobile in accordo alle N.T.A. ed in considerazione del valore di uso del bene in assenza di una ordinanza di demolizione.

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo, invece è emersa una relazione a struttura ultimata relativo al Fg. 35 part. 2117 datata 28/01/2013.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3"(di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa

realizzazione ed organizzazione degli spazi interni.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune e non è coerente con le prescrizioni delle N.T.A (E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale pari almeno a quella residenziale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'immobile è in fase di completamento

- L'attuale Fg.35 part. 2117 ha una superficie di 358mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A.

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto in Comune è diversa (648mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8,00m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte.

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7)Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, collaudo, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi del sub.3.

I costi di adeguamento non vengono quantificati in quanto non consentono di ottenere la regolarità edilizia. Verranno comunque decurtati in via forfettaria in considerazione di una potenziale futura opportunità di regolarizzare l'immobile in accordo alle N.T.A. ed in considerazione del valore di uso del bene in assenza di una ordinanza di demolizione.

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'esame della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, sono emersi i seguenti documenti(di cui si allega copia):

- Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria - capo II art.10 lettera a DPR n°380/01 protocollato in data 21/05/2007 e n°16529/07 a nome di I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi"

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25450

- Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Avezzano alla I.C.L. S.r.l. "Ingrosso Casalinghi Lombardi", protocollato in data 30/07/2007 e n°25451

- Voltura di Permesso di Costruire accolta dal Comune di Avezzano dalla I.C.L. s.r.l. alla D.G. COSTRUZIONI protocollato in data 27/05/2008 e n°0018611

- Nuovo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Avezzano alla D.G. COSTRUZIONI s.r.l. protocollato in data 22/12/2010 e n°45250/10

Presso l'Ufficio del Genio Civile non sono emersi certificati di collaudo, invece è emersa una relazione a struttura ultimata relativo al Fg. 35 part. 2117 datata 28/01/2013.

Dall'esame della documentazione depositata in Comune di Avezzano è emerso che nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire erano stati depositati vari documenti tecnici inerenti diverse tipologie di fabbricati, tra cui i documenti relativi alla "tipologia 2" e documenti relativi alla "tipologia 3"(di cui si allega copia).

Per il presente lotto era stata presentata richiesta di realizzazione della "Tipologia 3" invece lo stato attuale è inerente la "Tipologia 2", per quanto riguarda le dimensioni in pianta, ma con diversa realizzazione ed organizzazione degli spazi interni.

Inoltre, anche il lotto previsto in fase di richiesta di permesso a Costruire non è corrispondente con lo stato di fatto. Questo ha un impatto rilevante ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica in quanto il lotto minimo previsto dalle norme vigenti è di 500mq. Sulla documentazione tecnica presente in Comune di Avezzano viene mostrato un lotto di dimensione superiore a 500mq, ma nello stato di fatto non c'è.

Dall'esame delle planimetrie catastali sono state rilevate anche delle piccole differenze rispetto all'esistente per i sub.2 e sub.4.

La documentazione catastale non è coerente con quanto presente nella documentazione tecnica in comune e non è coerente con le prescrizioni delle N.T.A. (E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale pari almeno a quella residenziale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

- L'immobile è in fase di completamento

- L'attuale Fg.35 part. 2117 ha una superficie di 358mq.

Per quanto previsto nelle N.T.A. (al paragrafo 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale-) del vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, riguardante le zone B2, per le nuove edificazioni è possibile realizzare una residenza da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, ma con superficie minima del lotto di 500mq.

Quindi allo stato attuale non ci sono i requisiti per ottenere la regolarità edilizia, ma nessuna ordinanza di demolizione risulta emessa. Eventualmente la regolarità edilizia potrebbe essere ottenuta integrando il lotto con altra superficie come prescritto dalle N.T.A.

- Esistono difformità rilevate tra la documentazione presente nel Comune di Avezzano e lo stato attuale dei luoghi:

1)La dimensione del lotto in Comune è diversa (648mq)

2)La tipologia di riferimento per il fabbricato nei documenti in Comune è la "Tipologia 3" (dimensioni in pianta 15,70m x 7,00m) mentre quella realizzata è la "Tipologia 2" (dimensioni in pianta 15,70m x 8,00m)

3)I documenti presenti in Comune mostrano che il fabbricato si configura come una unica unità immobiliare ed ha gli spazi interni comunicanti tramite aperture su ogni piano. Allo stato attuale le aperture sono state chiuse e sono state ricavate due unità immobiliari distinte.

4)La realizzazione dei muri di suddivisione degli spazi interni è diversa e sono state variate anche le destinazioni d'uso.

5)La disposizione e la forma delle scale è stata cambiata

6)Gli oneri concessori sono stati quantificati relativamente alla "Tipologia 3" 5.474,13 euro invece che relativamente alla "Tipologia 2" 5.991,88 euro.

7) Mancano i certificati di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico, dell'impianto idrico, collaudo, l'APE (non per sub.4), certificato di ultimazione lavori, certificato di agibilità.

Queste difformità sono relative ai sub. 2, sub.3 e sub.4

-Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi del sub.4:

a) al piano T del sub. 4 non è mostrata la scala di collegamento esistente al piano S1 del sub.3.

I costi di adeguamento non vengono quantificati in quanto non consentono di ottenere la regolarità edilizia. Verranno comunque decurtati in via forfettaria in considerazione di una potenziale futura opportunità di regolarizzare l'immobile in accordo alle N.T.A. ed in considerazione del valore di uso del bene in assenza di una ordinanza di demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 8 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO S1-T-1

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

BENE N° 9 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA DEGLI OLEANDRI SNC, PIANO T

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali alla stato attuale

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.

A tal proposito sono stati formati 2 lotti.

Un lotto è stato costituito riunendo i seguenti beni:

- bene n.1 (part.2114 sub.2), bene n.2 (part.2114 sub.3) e bene n.3 (part.2114 sub.4) che con il giardino nello stato dei luoghi di fatto costituiscono una unità immobiliare abitata da un nucleo familiare
- bene n.4 (part.2116 sub.2), bene n.5 (part.2116 sub.3) e bene n.6 (part.2116 sub.4) che con il giardino nello stato dei luoghi di fatto costituiscono una unità immobiliare abitata da un nucleo familiare
- bene n.10 (part. 1875)
- bene n.11 (part. 1856)

Il lotto così formato soddisfa i requisiti richiesti dalle N.T.A. relativamente alla dimensione minima e la superficie totale costituita è di 635mq che è molto vicina in dimensioni al lotto presentato in comune (637mq). In tal modo è possibile la ricostituzione delle destinazioni d'uso e delle connessione tra i vari ambienti in accordo agli elaborati progettuali presentati in Comune di Avezzano per chiedere il permesso di costruzione ed in accordo agli strumenti urbanistici.

Un altro lotto viene così costituito:

- bene n.1 (part.2117 sub.2), bene n.2 (part.2117 sub.3) e bene n.3 (part.2117 sub.4) che con il giardino nello stato dei luoghi di fatto costituiscono una unità immobiliare affittata ad un unico locatario ed al fine di tener conto della presenza degli accessi ai beni e della mutua connessione dei subalterni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e

parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 44.349,50

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq): Min 520; Max 780; medio 650

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1 Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 98.178,45

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e Villini" e "Abitazioni Civili"

Valore (euro/mq): Min 810; Max 1200; medio 1005

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.250,00

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Box"

Valore (euro/mq): Min 590; Max 870; medio 730

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 44.349,50

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq): Min 520; Max 780; medio 650

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1 Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 98.841,75

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e Villini" e "Abitazioni Civili"

Valore (euro/mq): Min 810; Max 1200; medio 1005

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.250,00

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

2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Box"

Valore (euro/mq): Min 590; Max 870; medio 730

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118 ed è prospiciente la particella 2116. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1875, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 20.548,00

Per valutare questo bene si considera il costo del terreno di 70euro/mq (rif. idealista.it per terreni in prossimità della zona 70-100 euro/mq) a cui si somma il costo di realizzazione della strada.

I costi di realizzazione della strada sono valutati con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2019 e vengono riferiti al mq di superficie:

1) realizzazione dello scavo di 50 cm di profondità

codice U.05.40.60 : $6,64 \text{ euro/mc} \times 0,50 \text{ m} = 3,32 \text{ euro/mq}$

2) posa di geotessuto

codice U.05.30.04.a : $4,05 \text{ euro/mq}$

3) formazione di rilevato alto 30 cm

codice U.05.20.10.a : $20,41 \text{ euro/mc} \times 0,30 \text{ m} = 6,12 \text{ euro/mq}$

4) binder alto 15cm

codice U.05.40.60 : $6,64 \text{ euro}/(\text{mq} \times \text{cm}) \times 15 \text{ cm} = 99,60 \text{ euro/mq}$

5) strato di usura

codice U.05.40.85.a : $7,39 \text{ euro/mq}$

6) L'impianto di illuminazione è stimato in circa 600 euro e l'impianto smaltimento acque è stimato circa 900 euro per tale bene. Da cui $1500/100 = 15 \text{ euro/mq}$

A sommare 1) + 2) + 3) + 4) + 5) + 6) : Totale costi di realizzazione = 135,48 euro/mq

Totale costo del terreno + costi di realizzazione = 205,48 euro/mq

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 ed è confinante con la particella 2114 e la particella 2117. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1856, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 12.928,80

Per valutare questo bene si considera il costo del terreno di 70euro/mq (rif. idealista.it per terreni in prossimità della zona 70-100 euro/mq) a cui si somma il costo di realizzazione della strada.

I costi di realizzazione della strada sono valutati con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo Opere Edili 2019 e vengono riferiti al mq di superficie:

1) realizzazione dello scavo di 50 cm di profondità

codice U.05.40.60 : 6,64euro/mc x 0,50 m = 3,32 euro/mq

2) posa di geotessuto

codice U.05.30.04.a : 4,05 euro/mq

3) formazione di rilevato alto 30 cm

codice U.05.20.10.a : 20,41 euro/mc x 0,30 m = 6,12 euro/mq

4) binder alto 15cm

codice U.05.40.60 : 6,64 euro/(mqxcm) x 15 cm = 99,60 euro/mq

5)strato di usura

codice U.05.40.85.a : 7,39 euro/mq

6) L'impianto di illuminazione è stimato in circa 600 euro e l'impianto smaltimento acque è stimato circa 900 euro per tale bene. Da cui 1500/60= 15 euro/mq

A sommare 1) + 2) + 3) + 4) + 5) + 6) : Totale costi di realizzazione = 145,48 euro/mq

Totale costo del terreno + costi di realizzazione = 215,48 euro/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T	68,23 mq	650,00 €/mq	€ 44.349,50	100,00%	€ 44.349,50
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1	97,69 mq	1.005,00 €/mq	€ 98.178,45	100,00%	€ 98.178,45
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T	25,00 mq	730,00 €/mq	€ 18.250,00	100,00%	€ 18.250,00
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T	68,23 mq	650,00 €/mq	€ 44.349,50	100,00%	€ 44.349,50
Bene N° 5 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38,	98,35 mq	1.005,00 €/mq	€ 98.841,75	100,00%	€ 98.841,75

piano S1-T-1					
Bene N° 6 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T	25,00 mq	730,00 €/mq	€ 18.250,00	100,00%	€ 18.250,00
Bene N° 10 - Terreno Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	100,00 mq	205,48 €/mq	€ 20.548,00	100,00%	€ 20.548,00
Bene N° 11 - Terreno Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	60,00 mq	215,48 €/mq	€ 12.928,80	100,00%	€ 12.928,80
				Valore di stima:	€ 355.696,00

Valore di stima: € 355.696,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile	5,00	%
abbattimento per locazione a canone libero 20% su valore di stima degli immobili occupati	64443,84	€
opere di demolizione murarie e ripristino aperture	3000,00	€
redazione e presentazione documentazione per la regolarità edilizia	4200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,40	€
formazione lotto	800,00	€
costi di aggiornamento catastali	5600,00	€
sanzioni art.34 DPR 380/01	23946,00	€

Valore finale di stima: € 234.720,96

Dal valore di stima si sottraggono i seguenti importi:

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

- abbattimento per locazione a canone libero del 20% (riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%.

Valore calcolato sui soli beni locati, ovvero part. 2114 e part.2116 e pari a $322.219,2 \times 20\% = 64.443,84$ euro

- opere di demolizione murarie e ripristino delle aperture in congruenza con la documentazione presentata in comune e con le N.T.A. (opere per il ripristino delle aperture in accordo agli atti presenti in comune ed alle N.T.A. che prevede una residenza accessoria all'attività artigianale)

- redazione e presentazione della documentazione per ottenere la regolarità edilizia per l'intero lotto
- oneri concessori per la regolarizzazione urbanistica (valutato per le part. 2114 e part.2116 insieme e su cui insiste il fabbricato unico, come originariamente presente agli atti in comune)
- costituzione/formazione del lotto in accordo alle dimensioni minime prescritte dalle N.T.A. (valutato come costo unico per tutte le particelle riunite)
- costi per l'aggiornamento della documentazione catastale(sono relativi ad ogni singola particella e sub. valutati 700 euro per pratica)
- sanzioni per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 - DPR 380/01) (valutato per le part. 2114 e part. 2116)

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile della stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e della stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 24.115,00

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Laboratori"

Valore (euro/mq): Min 520; Max 780; medio 650

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche

oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 105.977,25

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Ville e Villini" e "Abitazioni Civili"

Valore (euro/mq): Min 810; Max 1200; medio 1005

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.250,00

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 2018 (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 ed il valore preso in considerazione è quello medio registrato dalla banca dati delle quotazioni della Agenzia delle Entrate riferito alla tipologia "Box"

Valore (euro/mq): Min 590; Max 870; medio 730

Dal Valore così calcolato, sul lotto sono stati decurtati, in via approssimativa, i costi necessari per completare e/o mantenere il fabbricato e per sanare le eventuali irregolarità edilizie (descritte nella presente relazione).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T	37,10 mq	650,00 €/mq	€ 24.115,00	100,00%	€ 24.115,00
Bene N° 8 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1	105,45 mq	1.005,00 €/mq	€ 105.977,25	100,00%	€ 105.977,25
Bene N° 9 - Porzione d'immobile Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T	25,00 mq	730,00 €/mq	€ 18.250,00	100,00%	€ 18.250,00
				Valore di stima:	€ 148.342,25

Valore di stima: € 148.342,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
stima a completamento da perizia giurata di parte	28273,00	€
fornitura e posa in opera di tapparelle	1500,00	€
rifacimento imbiancature	6000,00	€
sistemazione giardino	500,00	€
manutenzioni varie	6000,00	€
abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile non completato.	5303,46	€
abbattimento per locazione a canone libero 20% su valore di stima dell'immobile non completato	21213,85	€
abbattimento per mancanza di regolarità edilizia 20% su valore di stima dell'immobile non completato	21213,85	€

Valore finale di stima: € 58.338,09

Dal valore di stima si sottraggono i seguenti importi:

- stima a completamento perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** 28.273 euro
- fornitura e posa in opera di tapparelle 1.500 euro
- rifacimento completo delle imbiancature 6.000 euro
- sistemazione giardino 500 euro
- manutenzioni varie come descritto nello stato conservativo dei beni 6.000 euro
- abbattimento forfettario del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed altri eventuali oneri gravanti sul bene. Abbattimento effettuato sul valore di stima dell'immobile decurtato dei costi a completamento e di manutenzione. Ovvero il 5% di 106069,25 euro che corrispondono a 5303,46 euro

- abbattimento per locazione a canone libero del 20% (riferimento al borsinoimmobiliare.it "abitazioni locate a canone libero-coefficiente di merito-20%. Abbattimento effettuato sul valore di stima dell'immobile decurtato dei costi a completamento e di manutenzione. Ovvero il 20% di 106.069,25 euro che corrispondono a 21.213,85 euro

- abbattimento forfettario del 20% per mancanza dei requisiti per ottenere la regolarità edilizia in considerazione anche di eventuali costi futuri per regolarizzare la posizione in catasto ed in comune. Abbattimento effettuato sul valore di stima dell'immobile decurtato dei costi a completamento e di manutenzione. Ovvero il 20% di 106.069,25 euro che corrispondono a 21.213,85 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto costituito dal Fg.35 part.2117 sub. 2-3-4 non soddisfa i requisiti relativi alla regolarità edilizia richiesti dagli strumenti urbanistica.

Il lotto costituito dal Fg.35 part.2114 e 2116 e relativi sub 2-3-4 con part. 1875 e part. 1856 è stato così costituito per ripristinare per quanto possibile la situazione progettuale che aveva consentito di ottenere il permesso di costruire dal Comune in accordo agli strumenti urbanistici. Pur avendo costruito i fabbricati in difformità rispetto al permesso di costruire, ricostituendo il lotto nel modo più coerente alla documentazione presentata in comune, la difformità risulta parziale. In accordo all'art. 34 del DPR 380/01 il pagamento di una sanzione può consentire una regolarizzazione amministrativa (salvo diritto dei Terzi) al fine di continuare nell'iter per ottenere la regolarità edilizia.

I beni identificati come sub.2-3 delle Part. 2114-2116-2117 presentano delle barriere architettoniche allo stesso modo e sono dovute alla presenza di scale esterne di ingresso ai beni e scale interne di comunicazione tra i vari livelli.

Le barriere architettoniche possono essere superate installando dei montascale i cui costi sono così valutati dal Prezziario della Regione Abruzzo anno 2019 rif. IM.380.90.20:

Per ciascuna delle unità immobiliare identificata da Part. 2114-2116-2117 sub. 2-3

Scale esterne : 9.701,36 euro

Scale interne : 18.322,94 euro

Da una verifica effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Avezzano non risultano procedure pendenti a carico della D.G. Costruzioni s.r.l. 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 01/07/2019

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

Ing. Raglione Roberto

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificati di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto preliminare di compravendita Fg. 35 part. 2116
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Genio Civile
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Fabbr. Tipologia 2
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Fabbr. Tipologia 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Famiglia Mastroianni Gino storico residenza (Aggiornamento al 20/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Famiglia Mastroianni Walter storico residenza (Aggiornamento al 20/06/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Foto (Aggiornamento al 18/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti presenti in Comune (Aggiornamento al 30/07/2007)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappe e Visure Storiche (Aggiornamento al 10/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri Concessori Fabbricati Tip.2 e Tip.3 (Aggiornamento al 30/07/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Giurata di parte (Aggiornamento al 04/02/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Vecchio e Nuovo Permesso di Costruire (Aggiornamento al 27/12/2010)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Fabbricati e Terreni (Aggiornamento al 08/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Tecnica (Aggiornamento al 30/07/2007)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Ipotecatale aggiornata (Aggiornamento al 25/06/2019)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che

per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T
Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 5** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1 Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 6** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale(parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si

congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118 ed è prospiciente la particella 2116. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1875, Qualità Seminativo 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T
Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 ed è confinante con la particella 2114 e la particella 2117. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****
Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1856, Qualità Seminativo 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG

è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

Prezzo base d'asta: € 234.720,96

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile della stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e della stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto= min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e puo' essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 8** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1 Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello

stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e può essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

- **Bene N° 9** - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come -garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6 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 B2" in accordo al P.R.G. comunale vigente, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n.93 del 11/12/2000 e reso esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R.A. n.4 La zona B2 del PRG è definita " Aree edificate con continuità a destinazione mista produttiva di tipo urbano" che per la tipologia del caso è afferente all'art.11.2.2.1 "Uso artigianale di interesse locale" delle N.T.A. Che, tra i vari limiti, prevede anche i seguenti parametri: - Uf = 0,40 - Us = 0,50 - Rc = 0,30 - H max = ml. 8,00 - Sup. min. lotto = mq. 500 - Sup. max lotto = mq. 5.000 - Parcheggi di pertinenza del lotto = min. 1 mq./ 10 mc. (L. 122/89) - Distacchi minimi dai confini = ml. 5,00 - Distacchi minimi dagli edifici = ml. 10,00 - Distacchi minimi dalle strade = ml. 5,00. E' possibile realizzare una residenza, da considerarsi come destinazione accessoria dell'artigianale, per ciascun lotto di intervento, fino ad un massimo di Se di mq 160, a condizione che sia prevista una quantità di superficie artigianale (interrata, seminterrata o fuori terra) pari almeno a quella residenziale. La residenza non concorre al computo della Se di progetto e può essere realizzata anche a distanza dall'edificio artigianale.

Prezzo base d'asta: € 58.338,09

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.720,96

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	68,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	97,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 56, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2114, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	68,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	98,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su tre livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato, in parte al piano terra ed in parte al piano primo. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. Queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri 38, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2116, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Terreno	
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1875, Qualità Seminativo	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2075-2077-2116-2118 ed è prospiciente la particella 2116. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 1856, Qualità Seminativo	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto nel Comune di Avezzano, porzione di strada privata a cui si accede da via degli Oleandri ed a servizio per l'accesso ad un complesso di villette bifamiliari Tale strada consente gli accessi alle particelle identificate come Fg. 35 part. 2073-2074-1960-2076-2112-2113-2114-2117 ed è confinante con la particella 2114 e la particella 2117. Identificato in catasto come -terreno seminativo- e di proprietà della ditta **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.338,09

Bene N° 7 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	37,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte: - ultimazione dell'impianto idraulico. Sono presenti gli attacchi e gli scarichi, ma mancano tutti i vari terminali. - ultimazione dell'impianto termico. Risultano mancanti la caldaia e relativi collegamenti di alimentazione e mancano anche i caloriferi. - ultimazione dell'impianto elettrico. Sono		

	<p>mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione, l'impianto citofonico, etc.. - fornitura e posa in opera dei serramenti interni. - fornitura e posa in opera dei serramenti esterni che includono finestre e tapparelle. - fornitura e posa in opera di ringhiere per scale interne ed esterne. inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione: - al piano S1 si sono rilevate varie infiltrazioni di acqua su diverse pareti la cui causa non è ben chiara. - la mancanza di finestre ha esposto le pareti alle intemperie e questo ha causato la rovina della tinteggiatura al piano S1 e T. - pulizia e sgombero di materiali vari. Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****. Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore della fornitura e posa in opera delle tapparelle, il rifacimento delle tinteggiature delle pareti e manutenzioni varie.</p>
Descrizione:	<p>Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - artigianale di interesse locale- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile della stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e della stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 8 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	105,45 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte: - ultimazione dell'impianto idraulico e sanitario. Sono presenti gli attacchi e gli scarichi, ma mancano tutti i vari terminali e tutti i sanitari. - ultimazione dell'impianto termico. Risultano mancanti la caldaia e relativi collegamenti di alimentazione e mancano anche i caloriferi. - ultimazione dell'impianto elettrico interno. Sono mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione, l'impianto citofonico, etc.. - ultimazione dell'impianto elettrico esterno. Sono mancanti gli interruttori e gli apparecchi di illuminazione e gli interruttori centralizzati di distribuzione. - fornitura e posa in opera dei serramenti interni. - fornitura e posa in opera dei serramenti esterni che includono finestre e tapparelle. - fornitura e posa in opera di ringhiere per scale interne ed esterne. - completamento della fornitura e posa in opera di inferriate di recinzione del giardino. - sistemazione del giardino. inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione: - sistemazione dei cancelli di ingresso al giardino. - manutenzione della pavimentazione del giardino. - al piano S1 si sono rilevate varie infiltrazioni di acqua su diverse pareti la cui causa non è ben chiara. - al piano S1 sono presenti delle fessurazioni su una parete dovute a probabile assetamento statico. - la mancanza di finestre ha esposto le pareti alle intemperie e questo ha causato la rovina della tinteggiatura al piano S1, T e 1. - pulizia e sgombero di materiali vari. Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****. Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore della fornitura e posa in opera delle tapparelle, il rifacimento delle tinteggiature delle pareti, la sistemazione del giardino e manutenzioni varie.</p>		
Descrizione:	<p>Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su due livelli, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - abitazione in villini- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al</p>		

	complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 9 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via degli Oleandri snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2117, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ancora non completato e sono necessarie varie opere per portarlo a completamento e di seguito riassunte: - ultimazione dell'impianto elettrico interno. Sono mancanti le prese, gli interruttori, gli apparecchi di illuminazione, gli interruttori centralizzati di distribuzione etc.. - fornitura e posa in opera della porta interna di accesso dal piano S1 del sub. 3. inoltre si rendono necessarie varie opere di manutenzione: - ricollocazione delle connessioni della caldaia, attualmente prevista nel garage e non a norma come collocazione con le prescrizioni tecniche - sistemazione della porta di accesso al box dal giardino. - pulizia e sgombero di materiali vari. Per quanto riguarda il computo delle quantità a completamento si ritiene congrua la stima effettuata dalla perizia giurata di parte a firma di **** Omissis **** e presentata da **** Omissis ****. Per questo immobile a tale stima verrà aggiunto il valore del rifacimento delle tinteggiature delle pareti e manutenzioni varie.		
Descrizione:	Porzione di immobile parte di un edificio circondato da giardino privato e disposto su un livello, avente accesso da giardino privato ad uso esclusivo dell'edificio e da strada privata. Identificato in catasto come - garage- e di proprietà della ditta **** Omissis ****. Composto da spazi in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Confina con altra porzione dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati e con il giardino privato dello stesso immobile e stessa proprietà su più lati, salvo altri. Posto nel Comune di Avezzano, inserito in un complesso di villette bifamiliari ed a sviluppo verticale (parte di esse sono anche oggetto della presente esecuzione), a cui si accede da due strade private distinte e parallele. queste strade private si congiungono con via degli Oleandri e sono a servizio dell'accesso al complesso di villette bifamiliari. Queste strade private di accesso sono beni oggetto della presente esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		