

# TRIBUNALE DI SULMONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare: N° 28/2020 R.G.Es.**

Promossa da: Santarelli Antonella e Fabio – Creditori procedenti, rappresentati dall'Avv. Daniele Di Bartolo, Via Carso n° 21 – Sulmona (AQ);

Nei confronti di:

+

Custode nominato: Avv. Laura Casaccia, Corso Ovidio n° 188 – Sulmona (AQ)

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Luca Pelliccia**

### **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

ZAVARELLA ANTONIO  
ORDINE ARCHITETTI PPC  
PROV. PESCARA  
architetto  
07.01.2023 12:00:48  
GMT+00:00

*Tecnico Incaricato: Arch. Antonio Zavarella*  
*Viale Papa Giovanni XXIII n° 60/a - 67039 Sulmona (AQ)*  
*Tel. 0864.435435 - Cell. 320.8056216*  
*E-Mail: [architetto@antoniozavarella.it](mailto:architetto@antoniozavarella.it)*  
*P.E.C.: [antonio.zavarella@archiworldpec.it](mailto:antonio.zavarella@archiworldpec.it)*



**TRIBUNALE DI SULMONA**  
**Ill.mo Sig. G. E. Dott. Luca Pelliccia**

-----

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Sulmona il 25/6/2020, la parte procedente richiede al Tribunale di Sulmona l'espropriazione dei ce-spiti di proprietà degli esecutati consistenti in:

1. Fabbricato sito in Via Giardino, 38-42 a Raiano (AQ), censito nel N.C.E.U. al Fg. 11, particelle 132 sub 4 e 133 sub 3 (numero complesso);

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto Arch. Antonio Zavarella, con studio a Sulmona in Viale Papa Giovanni XXIII n° 60/a, invitandolo a formulare il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico conferitogli come prescritto.

Effettuato il giuramento nelle forme previste l'11/7/2022, accoglievo i quesiti che testualmente trascrivo:

*“(L'esperto) .... controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del codice di procedura civile, ....., proceda alla redazione di una relazione di stima da cui risultino:*

- *l'identificazione del bene comprensiva di confini e dati catastali;*
- *una sommaria descrizione del bene*
- *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- *La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *L'eventuale esistenza di usi civili o di altri vincoli pubblicitici sul bene”;*

e inoltre,

*“.....l'esperto, terminata la relazione, ne invii copie ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore , anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria od elettronica nel rispetto, in quest'ultimo caso, della relativa normativa, invitandolo inoltre a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione;*

*Dispone, infine, qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene, che l'esperto riferisca tempestivamente al giudice dell'esecuzione per le necessarie autorizzazioni;*

*Dica inoltre se è possibile separare in natura il bene pignorato;*

*Rediga il progetto divisionale con conguagli;*



*Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote."*

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, previa comunicazione a mezzo pec del 30/9/2022, il custode nominato Avv. Laura Casaccia, convocava lo scrivente esperto per l'accesso all'immobile ai fini della presa di possesso e per effettuare il sopralluogo di rito per l'elaborazione della perizia dei beni oggetto della presente procedura. La data fu fissata per l'8/10/2022 alle ore 9:30 all'indirizzo delle unità immobiliari.

Alla data e all'ora convenute si sono trovati in Via Giardino 38-42 a Raiano (AQ), ..., lo scrivente C.T.U. e il Custode Avv. Laura Casaccia, per accedere al bene oggetto della procedura, locale autorimessa/magazzino dell'esecutato.

Ho, quindi, potuto constatare lo stato dell'immobile, in particolare le condizioni di manutenzione e fruibilità, la qualità dei materiali e la dotazione di impianti, il tipo di infissi e tutto quanto rilevante ai fini della determinazione del valore del bene.

Ho svolte tutte le verifiche e indagini definite dall'incarico ricevuto dal G.E. e indicate le risultanze. (accesso Atti c/o comune di Raiano (AQ) prot. 7479 del 24/8/2022)

Ho, altresì, acquisito i riferimenti dei valori immobiliari di manufatti analoghi nella zona di riferimento mediante consultazione delle fonti dell'agenzia del territorio, agenzie immobiliari operanti nella valle peligna e piattaforme digitali specializzate consultabili via internet.



## RISPOSTE AI QUESITI

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato inserito in un isolato del centro storico del comune di Raiano con due accessi indipendenti, composto da piano terra e primo.

**Dati Catastali:** Il compendio immobiliare è risultato dalla fusione di due particelle. In catasto è stato, quindi, identificato con un "numero complesso" come di seguito indicato:

Fg. 11, particella 132 sub. 4 e 133 sub. 3 (derivante dalla fusione delle particelle 132 sub. 1, 133 sub. 1 e 133 sub. 2) Cat. C/6, Classe 4, consistenza 101 m<sup>2</sup>., rendita € 151,27.

**Confinanti:** particella 132 sub 3, intestata a Di Giannantonio Agnese Elisabetta e Venanzio; particella 134 sub 1 intestata a [REDACTED]

**Descrizione Lotto:** piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Via Giardino, 38-42 a Raiano (AQ), per l'intero a capo di .....

**Consistenza:** autorimessa e magazzino indipendente su due livelli in isolato edilizio, accessibile mediante via comunale carrabile. Il manufatto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 135,00, e superficie utile complessiva di m<sup>2</sup> 102,24 distribuita su due livelli.

### DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'autorimessa/magazzino, di esclusiva proprietà del Sig. .... [REDACTED], è dal medesimo utilizzato.

L'unità immobiliare è parte di un isolato urbano nel centro storico definito dalle strade comunali Via Giardino e Via Galileo, sui due lati principali, e vicolo cieco sugli altri due lati (vedi planimetria catastale allegata).

L'immobile è pervenuto al Sig. .... per atti di compravendita a rogito del notaio Verio Broccoli, già di Celano, in data 25/5/1988, rep. 7965, registrato ad Avezzano (AQ) il 13/6/1988 al n° 1084 e in data 26/7/1994, rep. 19541, debitamente registrato, trascritti a L'Aquila rispettivamente il 15/6/1988 ai nn. 8651/6918 e 12578/9961 (Cfr. relazione notarile).

Con riferimento alla relazione del custode nominato dal Giudice, Avv. Laura Casaccia, alla data della presente sono in corso i lavori per la riparazione dei danni subiti dal sisma 2009 in Abruzzo. di conseguenza i locali di che trattasi sono stati messi a disposizione dell'impresa esecutrice per le attività di cantiere in essere.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL MANUFATTO (Qualità e stato di manutenzione)

L'unità immobiliare di che trattasi è sita nel centro storico del comune di Raiano. È ubicata lungo Via Giardino, sulla destra percorrendola dalla Piazza Tullio De Michele – Piazza Umberto Postiglione (vedi foto satellitare allegata).

L'autorimessa/magazzino ha gli accessi ai civici 38 (foto 3 – accesso carrabile) e 42 (foto 4 – accesso pedonale). Il fabbricato si sviluppa su due livelli è articolato in:

Piano Terra, costituito da due locali accessibili in maniera indipendente dalla Via Giardino e fra loro comunicanti.

L'accesso dal civico 38 è carrabile e immette nel locale autorimessa/magazzino. All'angolo sinistro appena entrati è stato ricavato un W.C.. L'altezza utile interna è variabile essendo presente un soppalco che si sviluppa per circa metà locale. Sul fronte di ingresso l'altezza utile fra pavimento e copertura è di m 6,46. L'altezza utile nella porzione di locale soppalcato è di m 2,70.

L'accesso dal civico 42 è pedonale e immette nel locale più piccolo utilizzato come magazzino



di altezza utile interna di m 2,20.

Hanno le seguenti superfici utili:

- Autorimessa/Magazzino = m<sup>2</sup> 42,90;
- W.C. = m<sup>2</sup> 2,00
- magazzino = m<sup>2</sup> 18,20;

Piano Primo, diviso in due ambienti fra loro separati. Quello sopra il locale autorimessa/magazzino è un soppalco in legno che si sviluppa per circa la metà posteriore dello stesso. È collegato al piano terra da una scala a pioli. L'altezza utile va da un minimo di m 1,85 ad un massimo di m 2,67. L'altro copre la stessa superficie del locale magazzino sottostante. È fruibile attraverso una botola nel solaio utilizzando una scala a pioli mobile ed ha la stessa destinazione d'uso del piano terra. Le relative superfici utili sono:

- Soppalco = m<sup>2</sup> 20,50;
- magazzino = m<sup>2</sup> 18,64.

La costruzione è stata realizzata in struttura portante di muratura di pietrame irregolare a sacco, con l'unico solaio orizzontali di piano (locale magazzino al civico 42) in putrelle di ferro e tavelloni. La copertura è a falda unica, con pendenza dal fronte strada (via Giardino) verso il caviedio comune (vedi elaborato grafico.... fig ). È in legno abete, costituito da un'orditura principale di travi "uso Trieste" e tavolato di varia larghezza e spessore di circa cm 3,00. Sul tavolato, il manto di copertura è costituito da coppi e controcoppi di laterizio.

I tramezzi del WC sono in laterizio forato, di spessore complessivo, compreso intonaco, di circa cm 12.

Il soppalco presente nel locale autorimessa/magazzino è in legno. È realizzato con una struttura di travi principali poggiate su pilastri in legno ancorati al massetto di calpestio. In direzione ortogonale alle travi principali è stato realizzato un assito di travi secondarie sulle quali è stato poggiato il tavolato costituente il piano di calpestio. La scala di collegamento tra il piano terra e il soppalco è anch'essa in legno tipo "alla marinara".

L'impianto idraulico è limitato alle necessità di funzionamento del WC presente nel locale.

Il locale autorimessa/magazzino è "al grezzo" ed è dotato di un impianto elettrico essenziale realizzato con canalizzazioni a vista.

Il locale adiacente, utilizzato solo come magazzino, è grossolanamente rifinito con intonaco al piano terra e al grezzo al primo piano. Anche qui è presente un essenziale impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

Gli unici infissi presenti sono le due porte di accesso in ferro. Le tre aperture presenti al livello del primo piano sulla Via Giardino non hanno infissi. Su due di esse sono state apposte degli pseudo sportelloni realizzati grossolanamente con tavolato di legno di recupero.

Nel complesso l'unità immobiliare è in una condizione di manutenzione scarsa e possibilità d'uso scadente, seppur limitata a locale magazzino e autorimessa.

Per meglio comprendere le condizioni dell'immobile si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

#### LAVORI IN CORSO CONSEGUENTI AL SISMA DEL 2009 IN ABRUZZO

Come accennato in precedenza, l'unità immobiliare di che trattasi è inserita in un aggregato edilizio per il quale è stata istruita ed approvata una pratica sisma per lavori di riparazione e miglioramento sismico per i danni subiti dal terremoto.

Dall'esame del progetto, acquisito a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, ho appreso gli interventi previsti sull'immobile in questione. In sintesi sono di seguito riportati:



- riparazione delle lesioni presenti sulle murature portanti e successivo consolidamento delle stesse e di quelle non danneggiate al fine di migliorare il comportamento strutturale complessivo alle azioni sismiche;
- demolizione e rifacimento del solaio di copertura e rifacimento del manto con coppi e controcoppi in laterizio;
- realizzazione di intervento in fondazione per il ringrosso della muratura laterale a confine con altra porzione della particella 132;
- ripristino dei locali con opere di finitura necessarie per riportare l'unità immobiliare allo stato d'uso e manutenzione consono alla fruibilità in base all'attuale destinazione d'uso.

È presumibile che le condizioni dell'unità immobiliare, rispetto allo stato rilevato in sede di sopralluogo, subirà un miglioramento alla fine dei lavori in corso.

## CONFORMITÀ EDILIZIA

### TITOLI EDIFICATORI

L'epoca della costruzione del manufatto è da far risalire al periodo di costruzione del centro storico di Raiano. Dalle fonti storiografiche consultate è sicuramente databile prima dell'approvazione della legge urbanistica nazionale L. 1150 del 17/8/1942.

Il 18/7/1991 è stata presentata domanda di concessione edilizia per la ristrutturazione della porzione di fabbricato destinato ad autorimessa/magazzino. Il 29/7/1991 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 69/91 (vedi allegati).

Con protocollo n° 7736 del 7/10/2020 è stata acquisita dal Comune di Raiano la SCIA edilizia per l'esecuzione dei lavori di riparazione e miglioramento sismico conseguenti al sisma del 2009 in Abruzzo.

La pratica terremoto riguarda l'intero aggregato edilizio appositamente individuato con il n° 23 di cui l'unità immobiliare in questione è parte. Come previsto dalle specifiche norme, è stato costituito il Consorzio Obbligatorio denominato "Via Giardino 2.3".

In forza della suddetta SCIA e dell'approvazione dei lavori conseguenti al sisma del 2009 in Abruzzo e del relativo contributo da parte dei competenti uffici, sono in corso i lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'intero aggregato e dall'unità immobiliare oggetto della presente.

### AGIBILITÀ O ABITABILITÀ

Le approfondite ricerche effettuate, con il fattivo ausilio del personale tecnico comunale, non hanno dato risultati in merito all'esistenza di un certificato di agibilità/abitabilità preesistente ai lavori in corso.

### CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale e ai sopralluoghi effettuati congiuntamente al Custode, Avv. Laura Casaccia, è stata rilevata una sostanziale conformità tra gli atti documentali e lo stato di fatto dell'unità immobiliare in questione.

## RISPONDEnze CATASTALI

L'unità immobiliare risulta conforme agli atti catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio (vedi planimetria catastale allegata).

## TITOLI DI PROPRIETÀ

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito



a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

I dati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla procedura.

TITOLARE

.....; piena pro-prietà per 1000/1000 dal 25/5/1988 ad oggi.

Pubb. Uff.: Verio Broccoli, Notaio in Celano (AQ). Data 25/5/1988, Rep. n°: 7965.

Registrato Agenzia delle Entrate, sede di Avezzano (AQ). Data: 13/5/1988, n. 1084.

Trascrizione Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila. Data: 15/6/1988, N° par/gen: 8651/6918.

Il Titolo di Proprietà si riferisce al fabbricato identificato nel N.C.E.U. al Fg. 11, Part. 133, subb. 1 e 2 del Comune di Raiano (AQ). I due subalterni in questione sono stati soppressi e hanno generato parte dell'attuale fabbricato in Via Giardino, 38-42, identificato nel N.C.E.U. al Fg. 11, Part. 133 sub 3 e 132 sub 4, piani T-1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 101 m<sup>2</sup> rendita € 151,27. (vedi visure storiche allegate)

....; piena pro-prietà per 1000/1000 dal 26/7/1994 ad oggi.

Pubb. Uff.: Verio Broccoli, Notaio in Celano (AQ). Data 26/7/1994, Rep. n°: 19541.

Trascrizione Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di L'Aquila. Data: 11/8/1994, N° par/gen: 12578/9961.

Il Titolo di Proprietà si riferisce al fabbricato identificato nel N.C.E.U. al Fg. 11, Part. 132, del Comune di Raiano (AQ). La particella in questione è stata soppressa e ha generato la nuova particella 132 sub. 1, a sua volta soppressa per generare parte dell'attuale fabbricato in Via Giardino, 38-42, identificato nel N.C.E.U. al Fg. 11, Part. 133 sub 3 e 132 sub 4, piani T-1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 101 m<sup>2</sup> rendita € 151,27. (vedi visure storiche allegate)

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI:

- nota di trascrizione dell'8/7/2020 - n° 6633 R.P., n° 8429 R.G., a favore di Santarelli Antonella e Fabio, derivante da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 25/6/2020 del Tribunale di Sulmona, rep. 174/2020.

La nota si riferisce al fabbricato identificato nel N.C.E.U. Fg. 11, Part. 133 sub 3 e 132 sub 4, piani T-1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 101 m<sup>2</sup> rendita € 151,27

**SUSSISTE CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO.**

#### VALUTAZIONE

Ipotesi e criteri di stima.

Per determinare il *più probabile valore di mercato* dell'immobile in oggetto, occorre acquisire la conoscenza dei valori unitari dei beni simili scambiati nella zona riferiti all'unità di superficie, che nell'area in esame è il metro quadrato (€/m<sup>2</sup>).

Dalle indagini condotte dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari della Valle Peligna, territorio di riferimento del comune di Raiano, dall'acquisizione dei prezzi di vendita accertati dalla competente Agenzia delle Entrate e dalla consultazione delle riviste specializzate nel settore, ho individuato il valore unitario utilizzato nel seguente calcolo del *più probabile valore di mercato* del bene oggetto di stima.



Le ricerche hanno portato alla determinazione dei seguenti valori medi per autorimesse/magazzini privati con uno stato conservativo normale:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022)

- Valore Min. = € 340,00/m<sup>2</sup>
- Valore Max. = € 480,00/ m<sup>2</sup>

Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it)

- Valore Min. = € 323,00/m<sup>2</sup>
- Valore Max. = € 513,00/ m<sup>2</sup>

Agenzie Immobiliari della Valle Peligna

- Valore Min. = € 342,00/m<sup>2</sup>
- Valore Max. = € 500,00/ m<sup>2</sup>

I valori individuati vanno contestualizzati allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile oggetto della stima e alla reale situazione dello stesso, anche in ragione della sua localizzazione.

Va tenuto conto, inoltre, della negativa congiuntura economica che svilisce ulteriormente il mercato immobiliare, riducendo sensibilmente le compravendite. Ciò si ripercuote negativamente sui prezzi medi di mercato che hanno registrato, nell'ultimo anno, un andamento negativo.

Sulla base di queste considerazioni il prezzo medio unitario applicato è stato opportunamente e prudenzialmente contenuto in €/m<sup>2</sup> 320,00.

La superficie complessiva commerciale è pari a m<sup>2</sup> 78,70 + 51,70 = m<sup>2</sup> 130,40 (vedi piante piani T e 1° allegate).

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE  
SITO IN VIA GIARDINO, 38-42 A RAIANO (AQ)**

Foglio	Particella	Sub.	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore quota di proprietà €
11	132 133	4 3	130,40	300,00	39'120,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: €. 39'120,00  
(diconsi euro trentanovemilacentventi/00).**

Sulmona, 07/01/2023

  
(Arch. Antonio Zavarella)



## **ALLEGATI:**

- Foto aerea con individuazione posizione fabbricato e dettaglio
- Mappa Catastale con individuazione particelle fabbricato
- Atti catastali aggiornati;
- Concessione Edilizia 69/91 DEL 29/7/1991 e stralcio atti progettuali;
- Stralcio Pratica Sisma Abruzzo 2009 e SCIA prot. 7736 del 7/10/2020;
- Piante piani Terra e Primo con posizione scatti fotografici
- Fotografie interne ed esterne;



## FOTO AEREA INDIVIDUAZIONE FABBRICATO



## DETTAGLIO FOTO AEREA: EVIDENZIATO L'ISOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PARTICELLE FABBRICATO



**ATTI CATASTALI AGGIORNATI**

---













**CONCESSIONE EDILIZIA N° 69/91 DEL 29/7/1991**

---





STRALCIO PRATICA SISMA ABRUZZO 2009 E SCIA prot. 7736 del 7/10/2020

<p><b>COMUNE DI RAIANO</b> LAVORI CONSEGUENTI AL SISMA DEL 6 APRILE 2009</p> <p>N° 23 - GIARDINO 23 via Giardino - via Galilei - via Brunelleschi</p> <p>Presidente Consorzio Gabriele Tucceri</p> <p>ARCH. ANTONINO D'APRILE ARCH. PIERO ROSSI PIANIFICATORE iunior-Geom. FABIO ARQUILLA</p> <p>GEOM. MICHELE TROIANO</p> <p>[REDACTED]</p>	<p><b>AGGREGATO</b></p> <p><b>RICHIEDENTE</b></p> <p><b>PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI E COORDINAMENTO SICUREZZA</b></p> <p><b>GIOVANE PROFESSIONISTA</b></p> <p><b>IMPRESA ESECRITRICE</b></p>
<p>I DANNI E I DISSESTI SONO EVIDENZIATI IN DETTAGLIO NELL'ALLEGATO 8</p>	
<p>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</p> 	
<p><b>ALLEGATO</b></p>	
<p><b>4B</b></p>	





Foto 27: lesioni sulla muratura e principio di ribaltamento della stessa



Foto 28: lesioni sulla muratura



**COMUNE DI RAIANO**  
LAVORI CONSEGUENTI AL SISMA DEL 6 APRILE 2009

N° 23 - GIARDINO 23  
via Giardino - via Galilei - via Brunelleschi

Presidente Consorzio Gabriele Tucceri

ARCH. ANTONINO D'APRILE  
ARCH. PIERO ROSSI  
PIANIFICATORE iunior-Geom. FABIO ARQUILLA

GEOM. MICHELE TROIANO

**AGGREGATO**

**RICHIEDENTE**

**PROGETTAZIONE  
DIREZIONE  
LAVORI E  
COORDINAMENTO  
SICUREZZA**

**GIOVANE  
PROFESSIONISTA**

**IMPRESA  
ESECRITRICE**



Piano Terra



LIVELLO 2

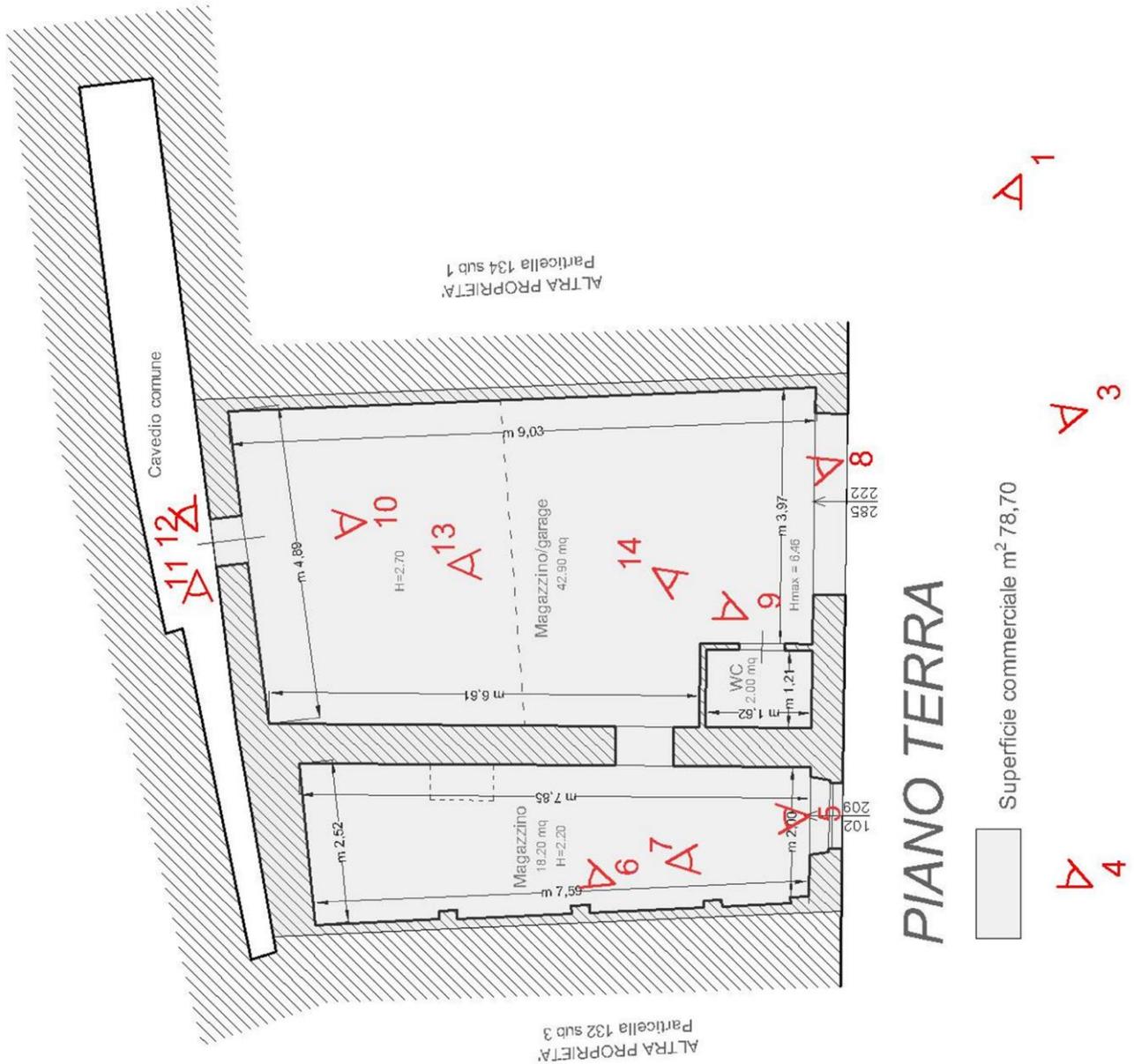
Piano Primo

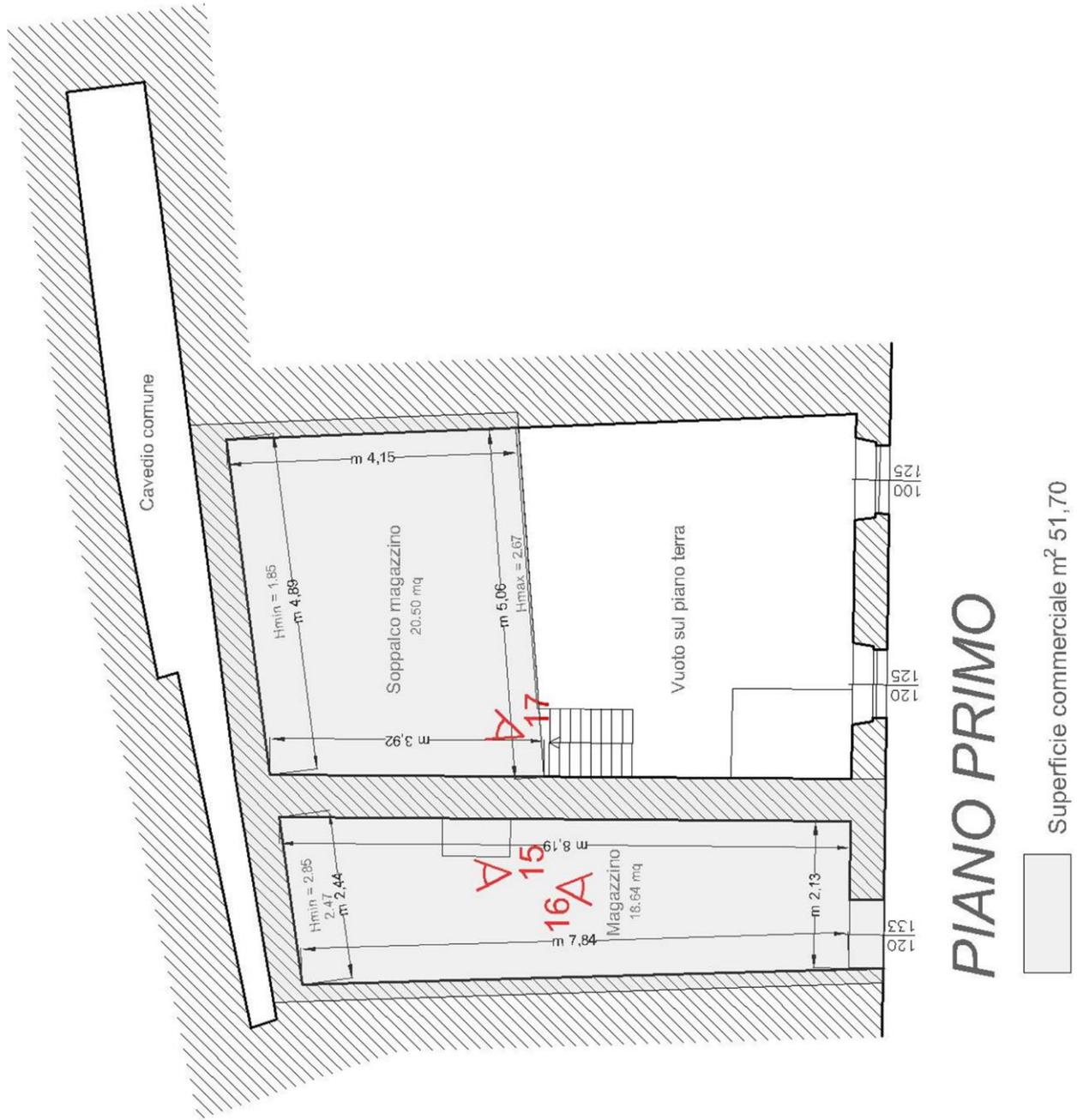


LIVELLO 3



PIANTE PIANI TERRA E PRIMO CON POSIZIONE SCATTI FOTOGRAFICI





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1 - Vista della Via Giardino



Foto 2 - Vista della Via Giardino





Foto 3 – Accesso carraio dalla Via Giardino



Foto 4 - Accesso pedonale dalla Via Giardino





Foto 5

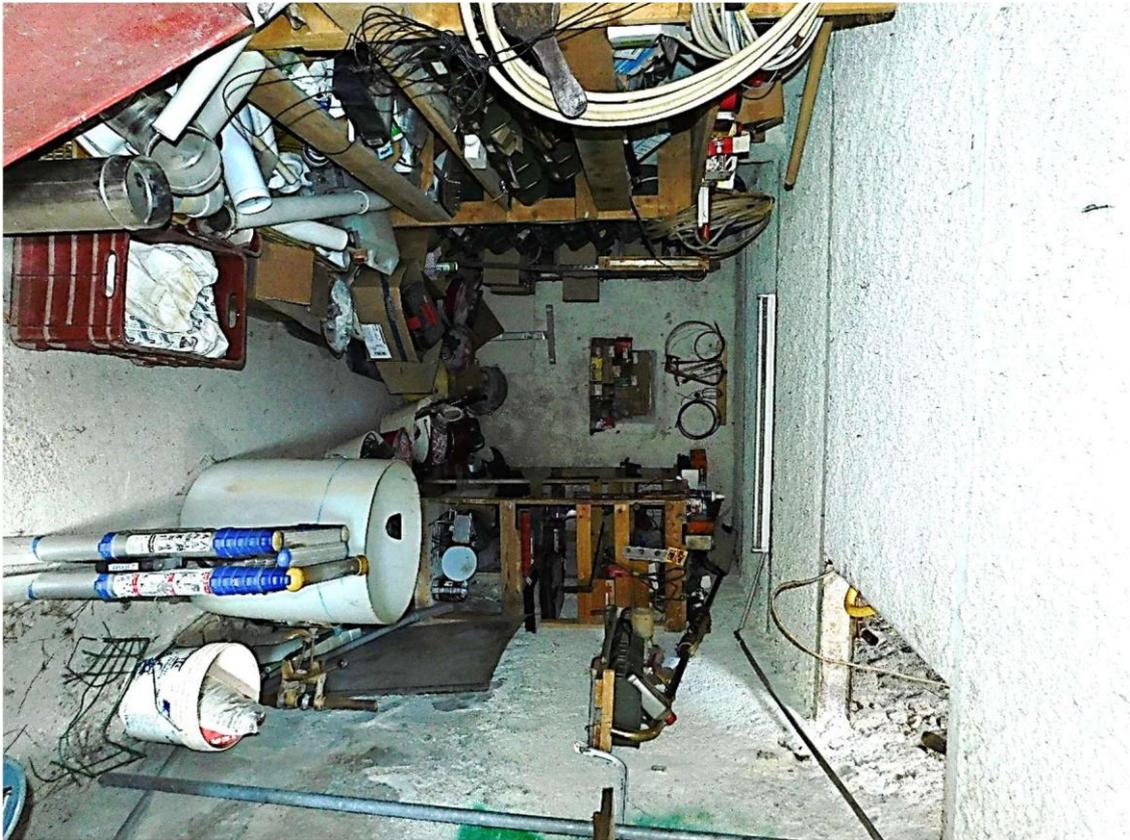


Foto 6



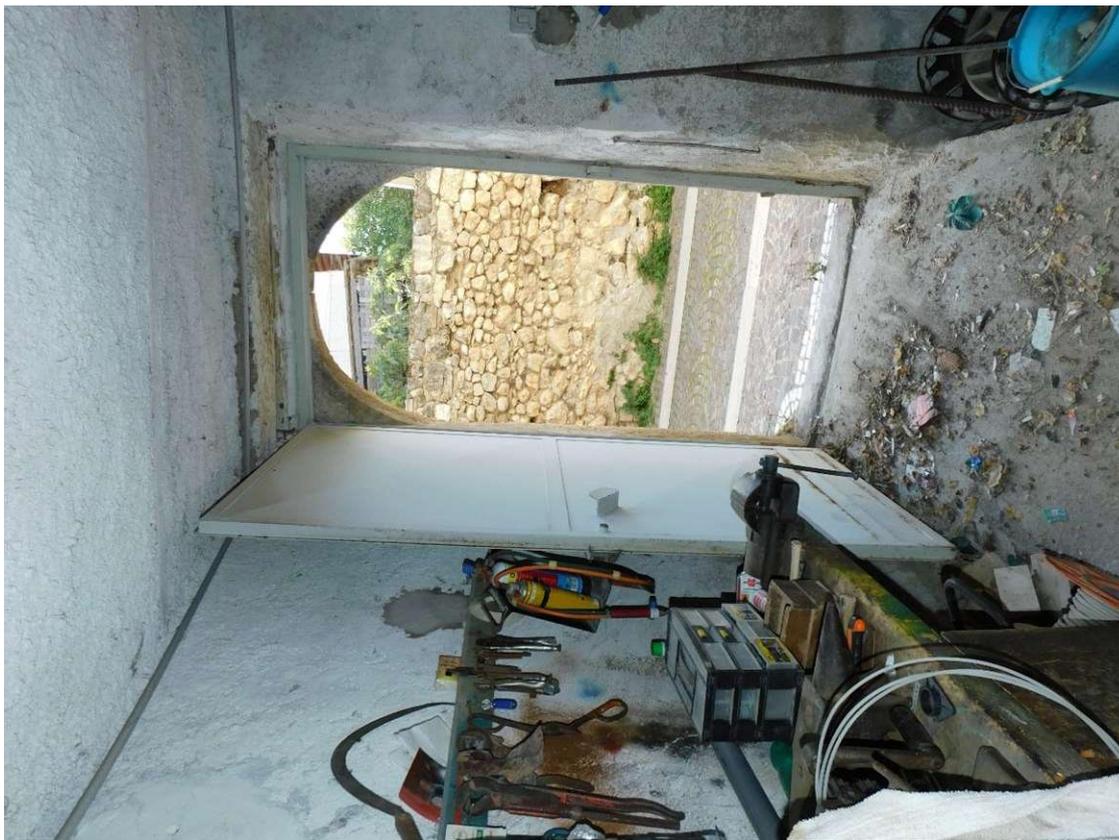


Foto 7

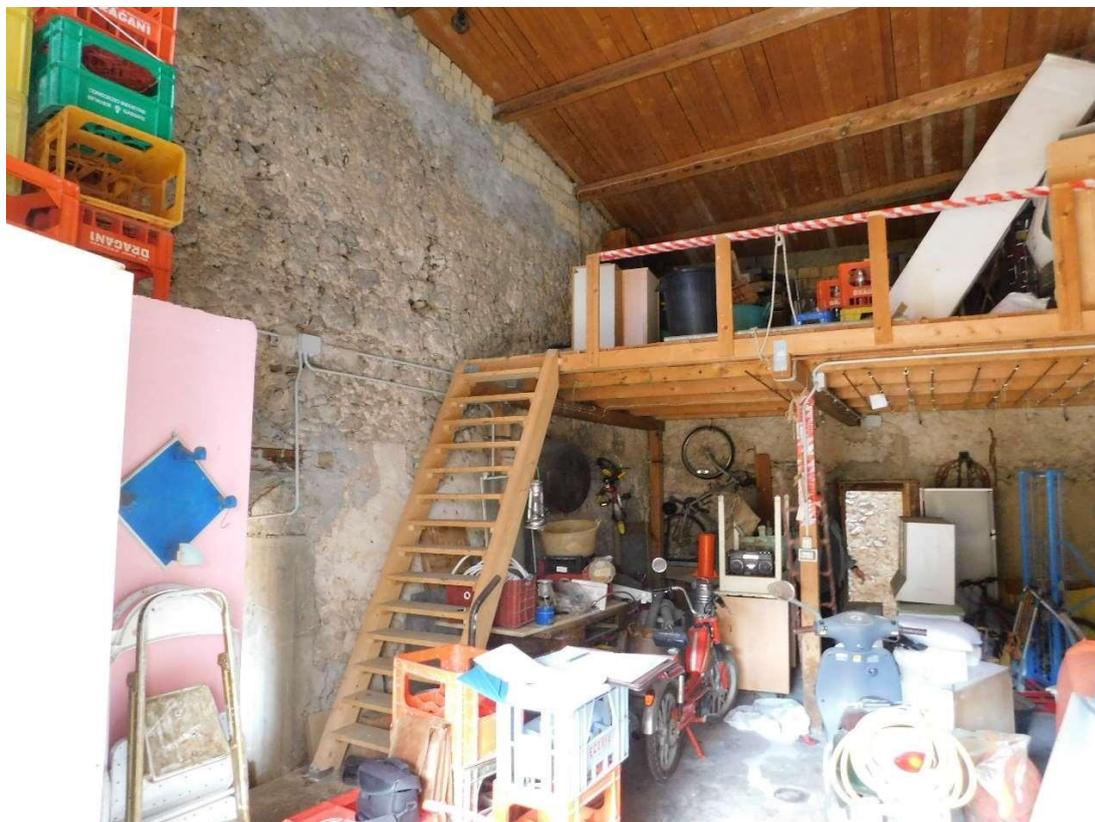


Foto 8





Foto 9

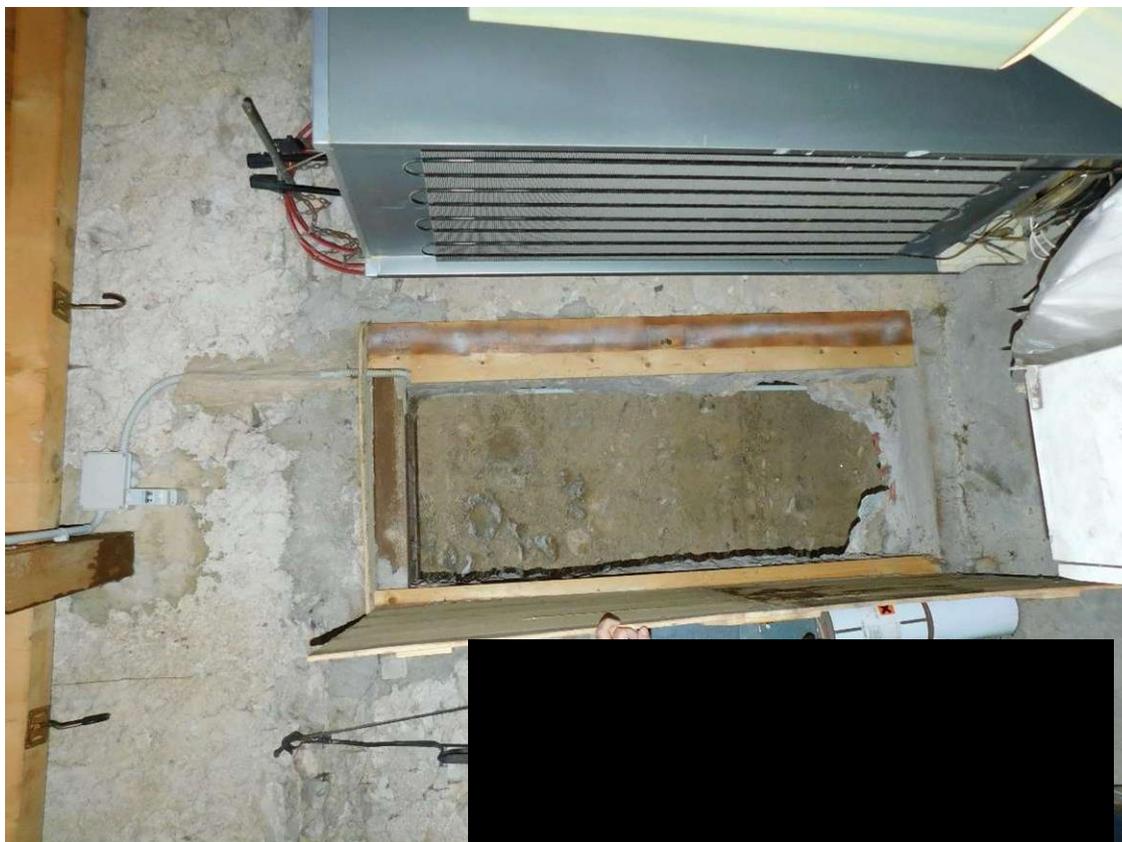


Foto 10





Foto 11 – Cavedio comune



Foto 12 – Cavedio comune





Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16





Foto 17

Sulmona, 07/01/2023

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSULENTI  
PROVINCIA di PESCARA  
ARCHITETTO  
Antonio  
ZAVARELLA  
Sezione A  
2190  
*Antonio Zavarella*  
(Arch. Antonio Zavarella)

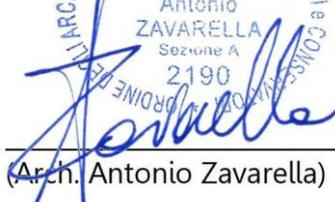


## RIEPILOGO LOTTO

- Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 28/2020
- **Definizione:** diritto di proprietà pari all'intero sull'autorimessa/magazzino
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Giardino n° 38-42.
- **Consistenza:** Lotto composto da autorimessa e magazzino su due piani, della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 135,00, superficie utile complessiva di m<sup>2</sup> 102,24 distribuita su due livelli e superficie commerciale di m<sup>2</sup>. 130,40 con accesso carraio e pedonale dalla Via Giardino, 38-42

**PREZZO A BASE D'ASTA : €. 39'120,00**  
**(diconsi euro trentanovemilacentventi/00).**

Sulmona, 07/01/2023

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSULENTI  
PROVINCIA di PESCARA  
ARCHITETTO  
Antonio  
ZAVARELLA  
Sezione A  
2190  
  
(Arch. Antonio Zavarella)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO

- Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: n° 28/2020
- **Definizione:** diritto di proprietà pari all'intero sull'autorimessa/magazzino
- **Ubicazione:** Raiano (AQ) – Via Giardino n° 38-42.
- **Consistenza:** Lotto composto da autorimessa e magazzino su due piani, della superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 135,00, superficie utile complessiva di m<sup>2</sup> 102,24 distribuita su due livelli e superficie commerciale di m<sup>2</sup>. 130,40 con accesso carraio e pedonale dalla Via Giardino, 38-42
- **Dati Catastali:** Il compendio immobiliare è risultato dalla fusione di due particelle. In catasto è stato, quindi, identificato con un "numero complesso" come di seguito indicato:
- Fg. 11, particella 132 sub. 4 e 133 sub. 3 (derivante dalla fusione delle particelle 132 sub. 1, 133 sub. 1 e 133 sub. 2) Cat. C/6, Classe 4, consistenza 101 m<sup>2</sup>., rendita € 151,27.
- **Confinanti:** particella 132 sub 3, intestata a Di Giannantonio Agnese Elisabetta e Venanzio; particella 134 sub 1 intestata a Marinacci Cinzia, Luca, Ugo e Tecla.

**PREZZO A BASE D'ASTA : €. 39'120,00**  
**(diconsi euro trentanovemilacentoveinti/00).**

Sulmona, 07/01/2023

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSULENTI  
PROVINCIA di PESCARA -  
ARCHITETTO  
Antonio  
ZAVARELLA  
Sezione A  
2190  
  
(Arch. Antonio Zavarella)

