

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

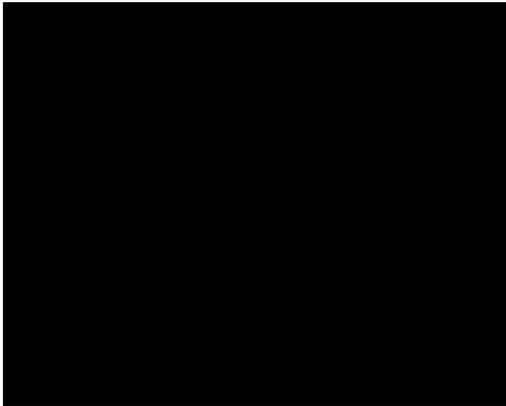
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2018 del R.G.E.

promossa da

**Banca dell'Adriatico S.p.a.**  
Codice fiscale: 00097670442  
Ascoli Piceno

**BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.**  
Piazza San Carlo 156  
10121 - TORINO (TO)

contro







Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Lotto 5</b> .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali .....	29
Patti .....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	32
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	35
<b>Lotto 4</b> .....	36
<b>Lotto 5</b> .....	37
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	39
<b>Lotto 4</b> .....	39
<b>Lotto 5</b> .....	39
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2018 del R.G.E.</b> .....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41



<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42
<b>Lotto 5</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra.....	44



## INCARICO

---

---

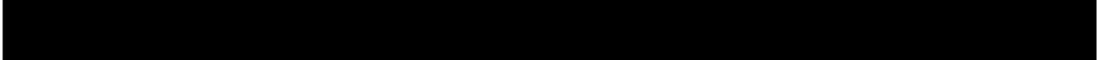
All'udienza del 17/10/2018, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email diloreto.renato@tiscali.it, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

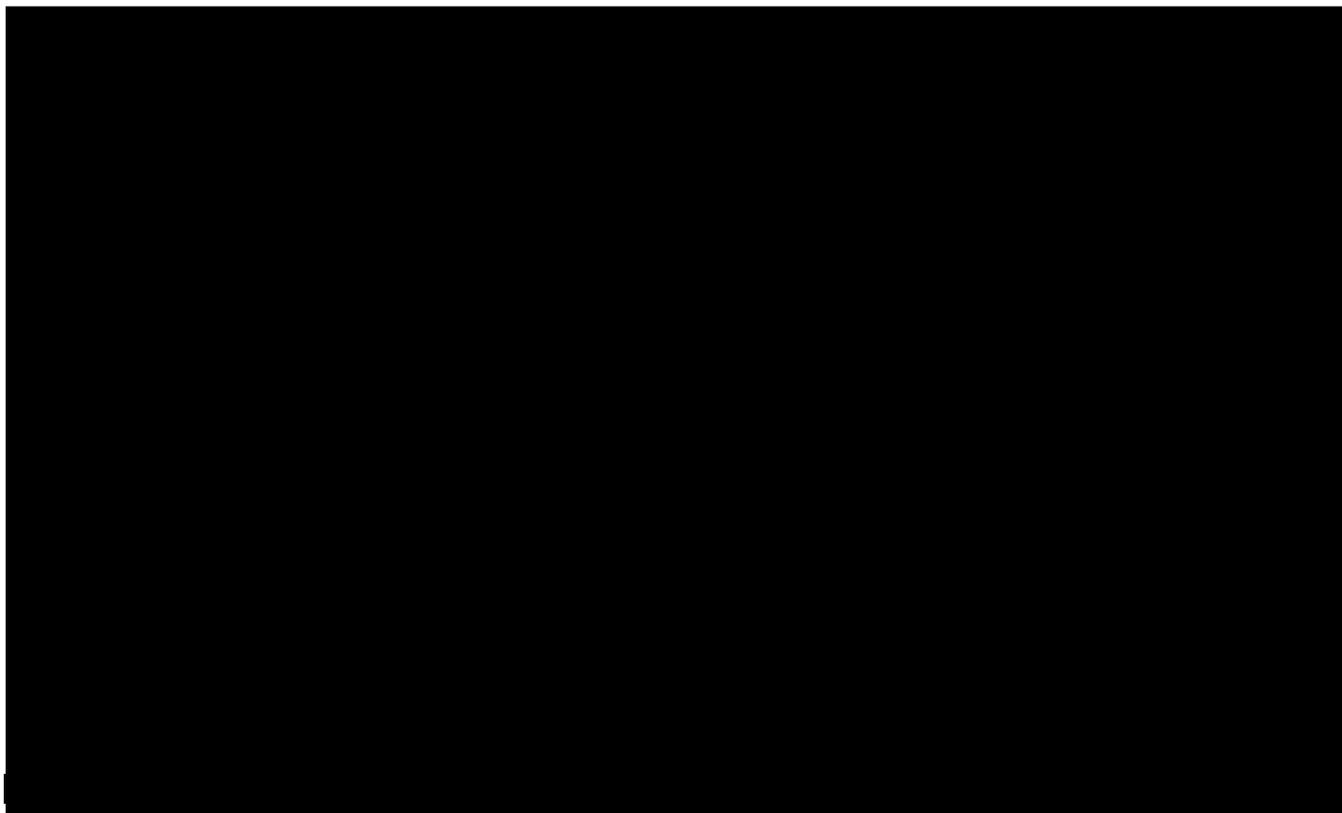
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- 
- 
- 
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

---



**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, 20, PIANO TERRA**

---

Immobile adibito a negozio di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, 20, PIANO TERRA**

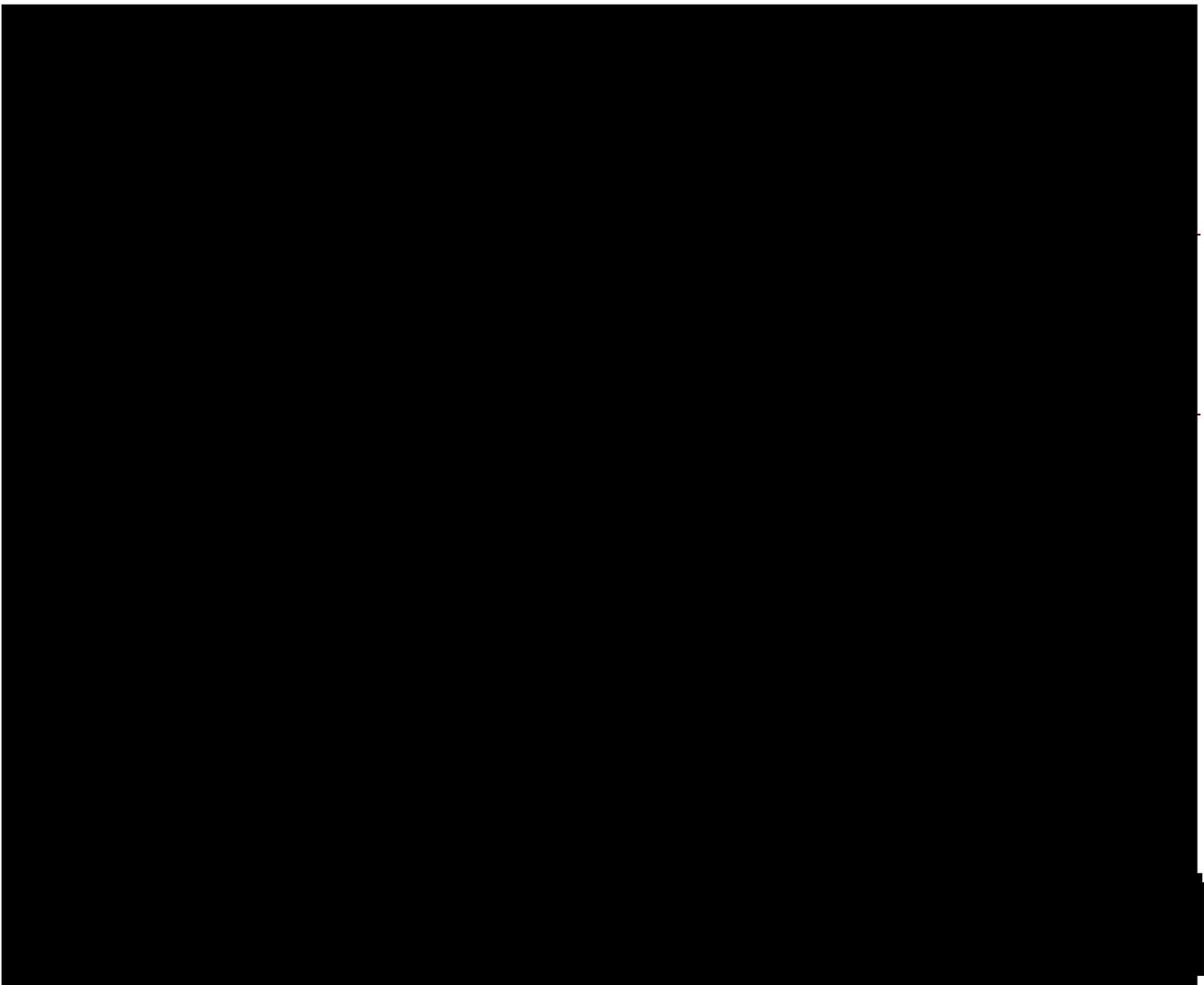
---

Immobile adibito a deposito-magazzino di [REDACTED]  
Rimini, posto al piano terra di un fabbricato di due piani, di più ampia consistenza .

**LOTTO 1**

---

---

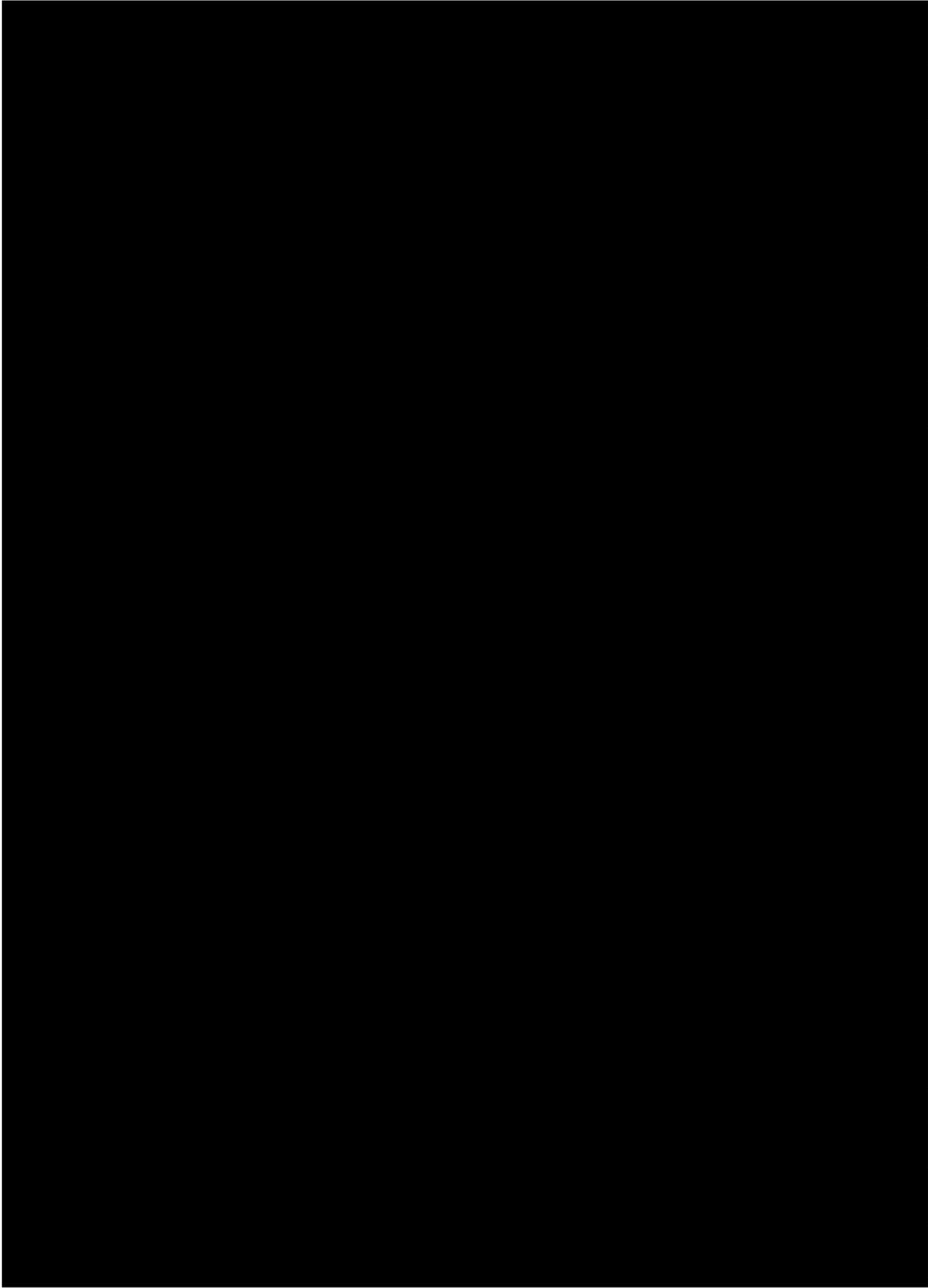


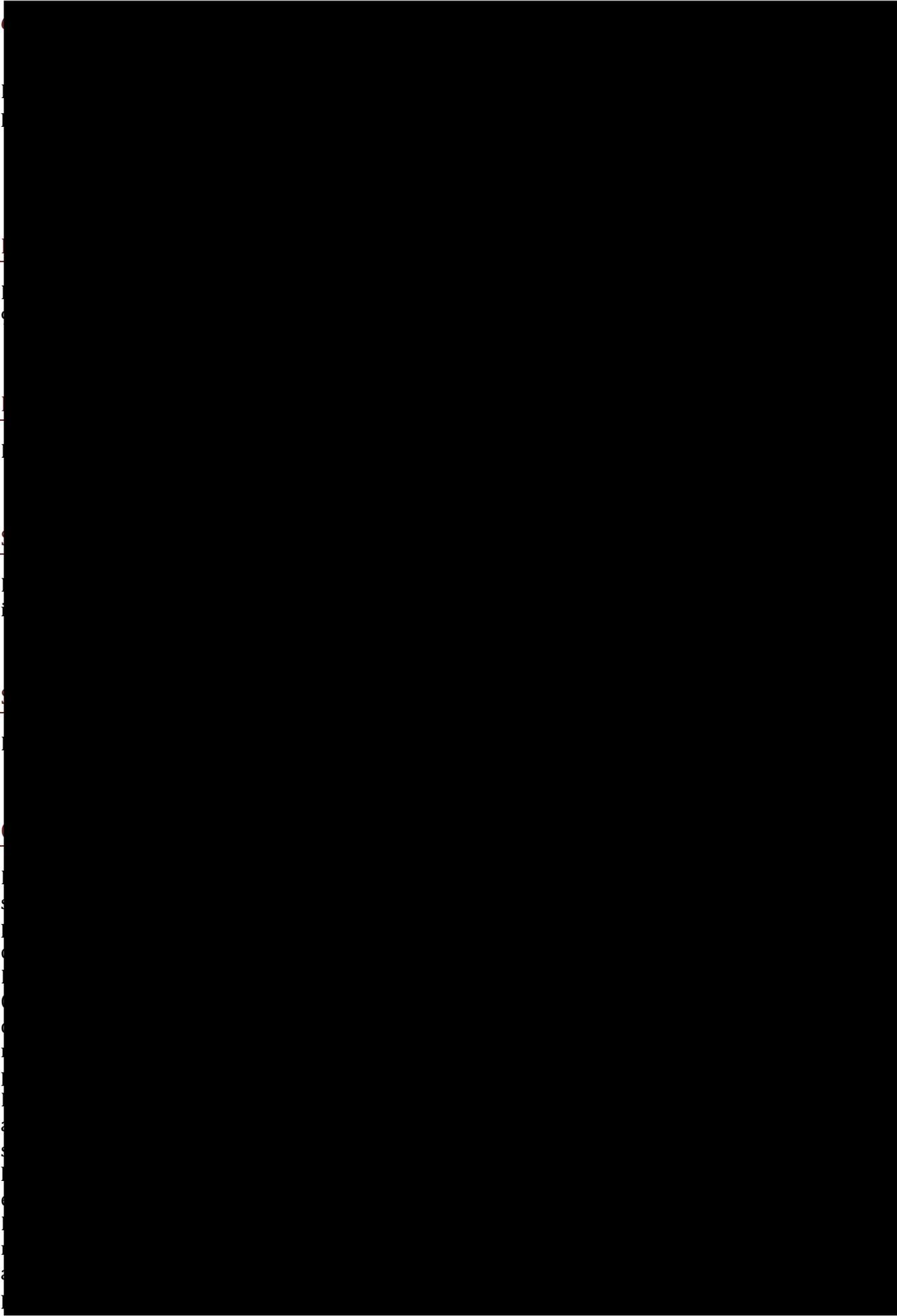
**CONFINI**

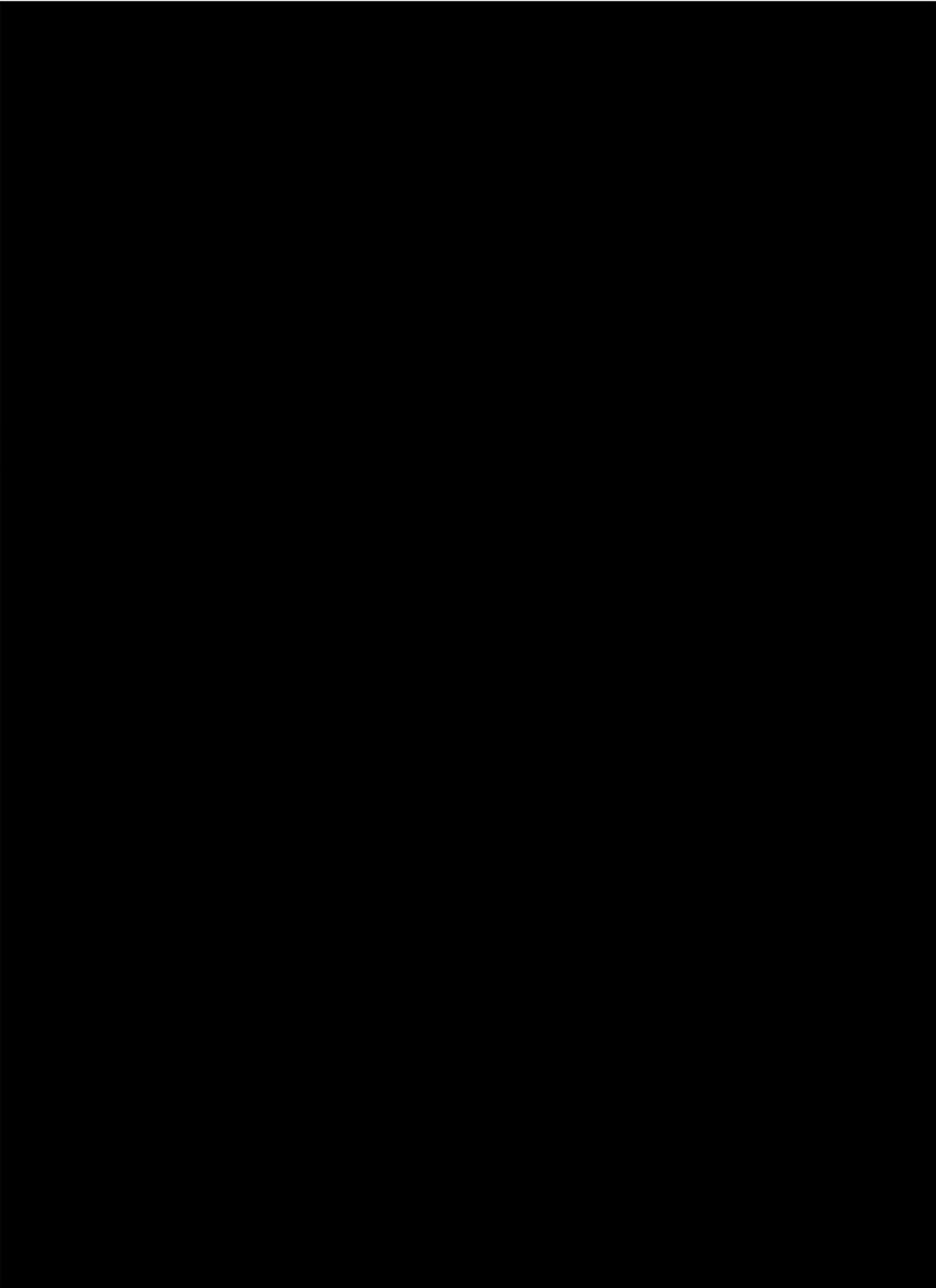
---

L'unità immobiliare confina ad ovest con Corso della Libertà, a nord con ingresso comune e con la part. n° 145 sub 12 di proprietà di [REDACTED] ad est con corte comune, a sud con p.lla 146









Tr

N

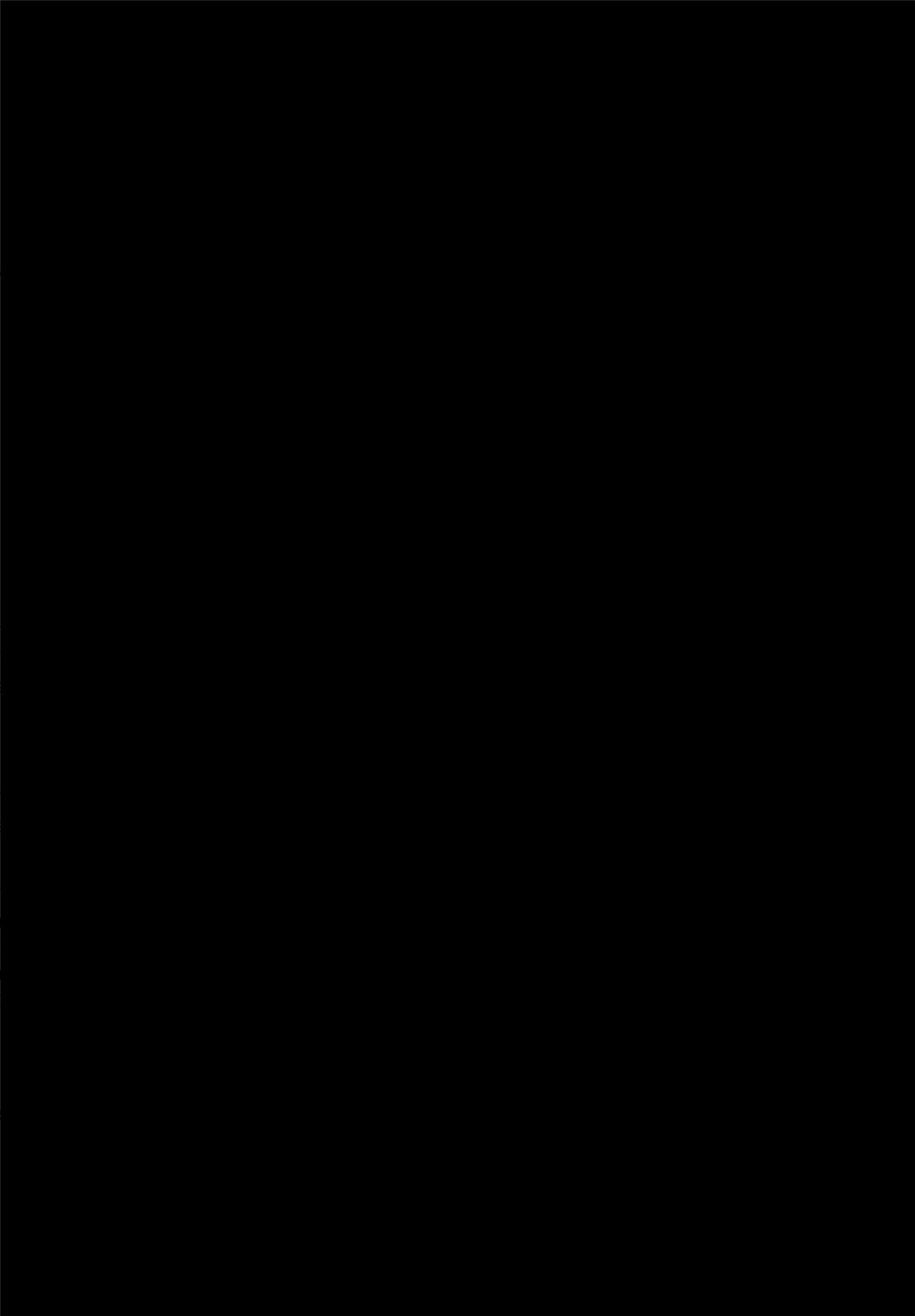
L  
da

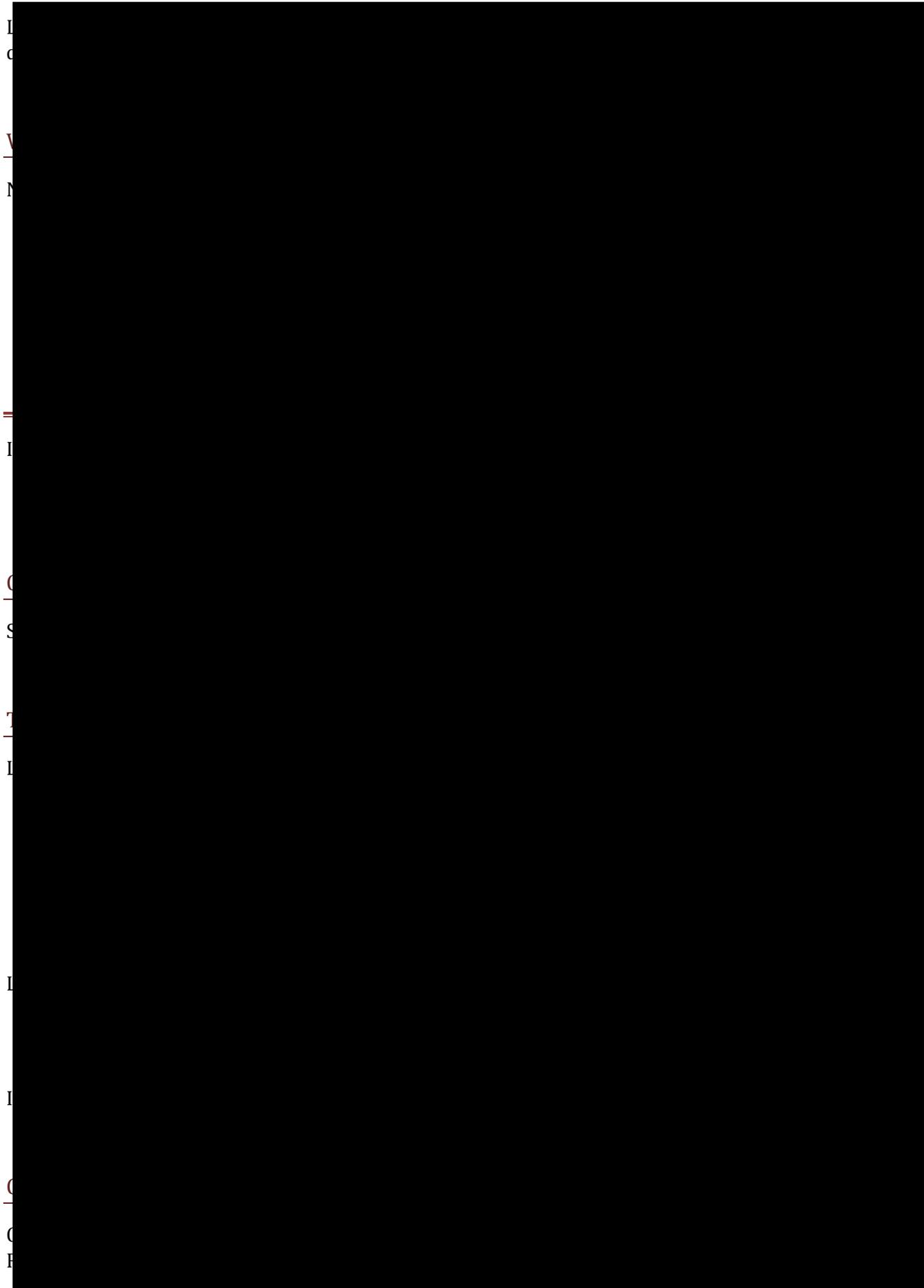
R

La  
N

L  
p  
U  
in  
co

C

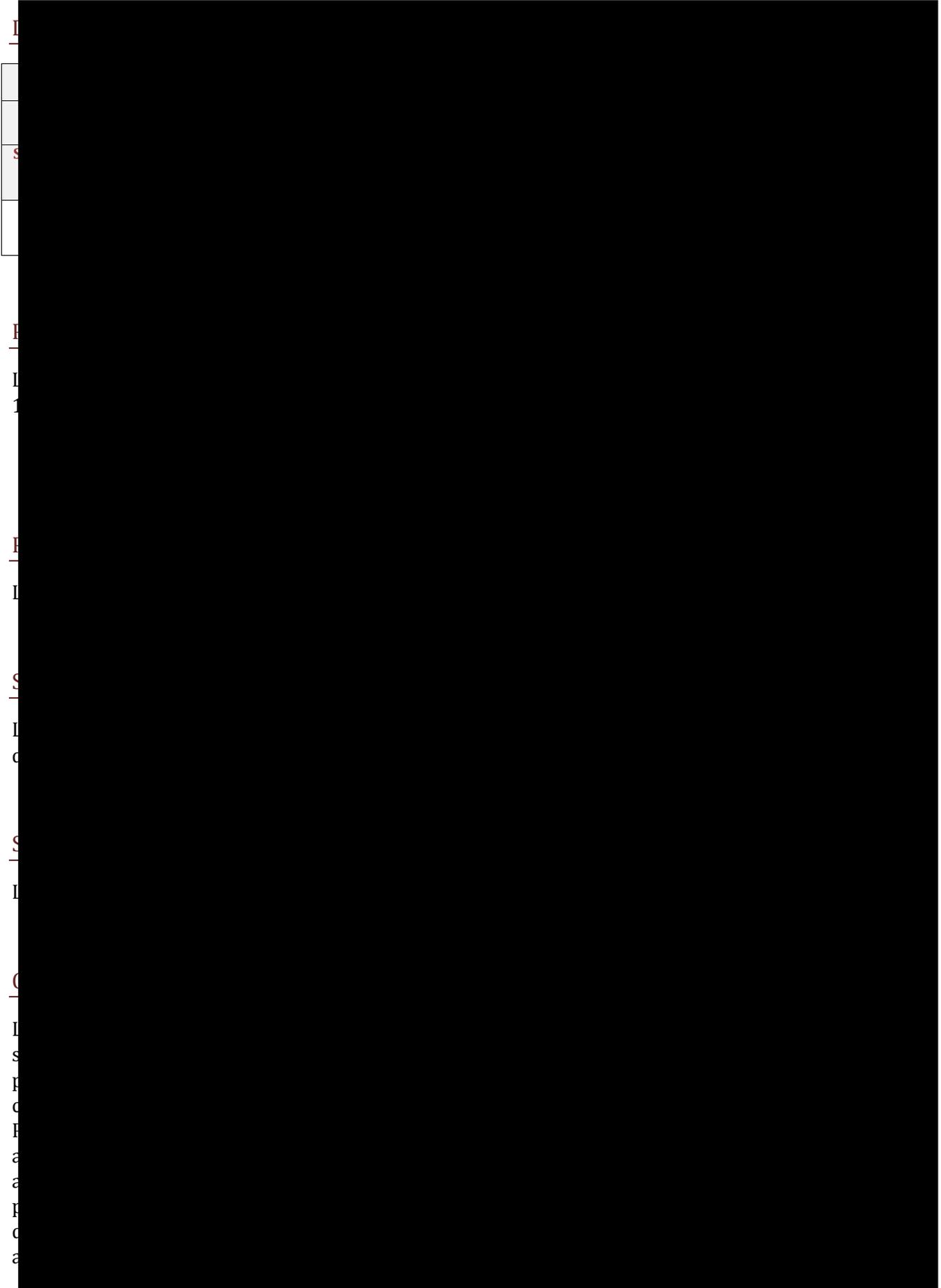




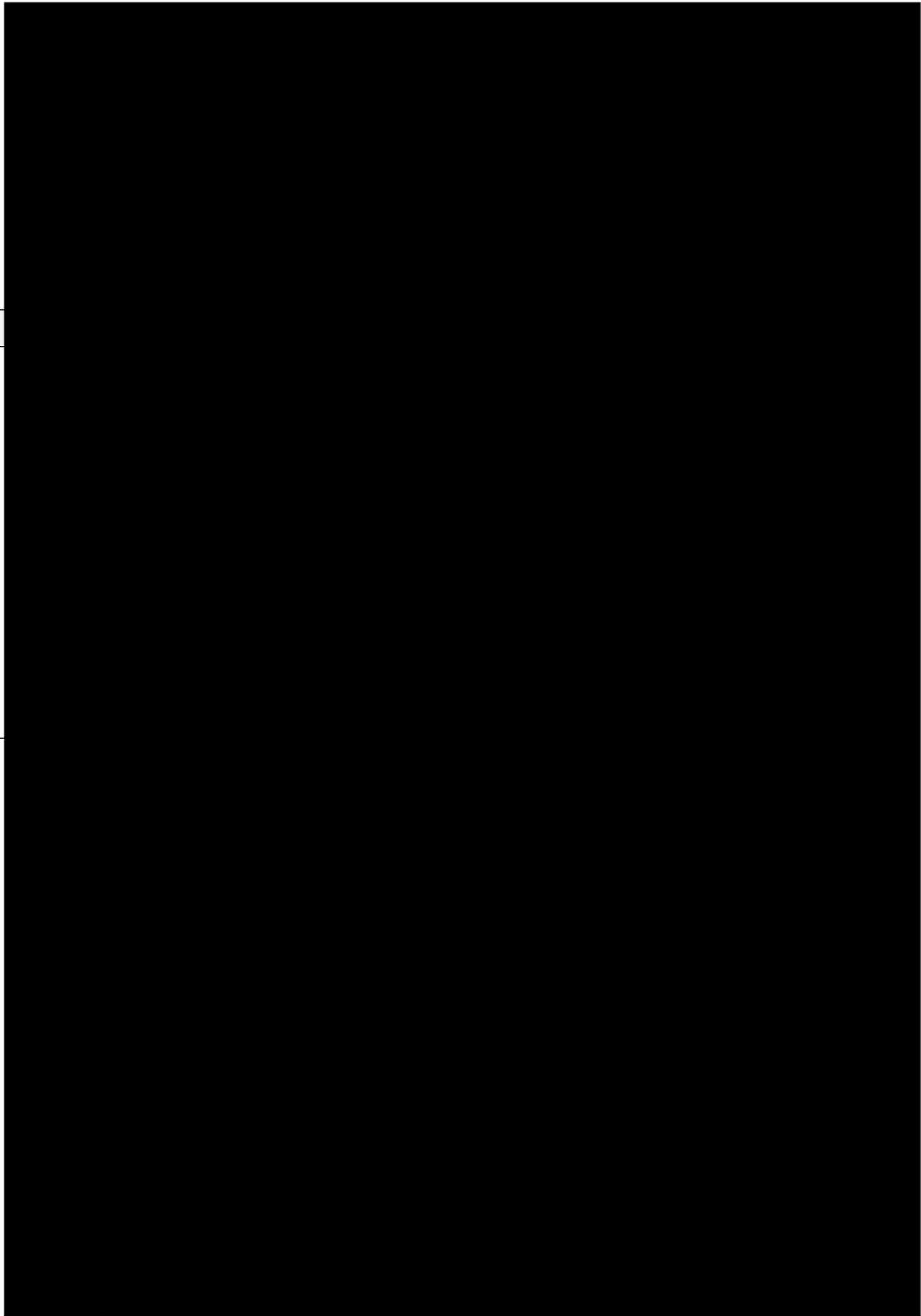
I  
c  
V  
M  
=  
I  
C  
S  
T  
I  
I  
C  
C  
F

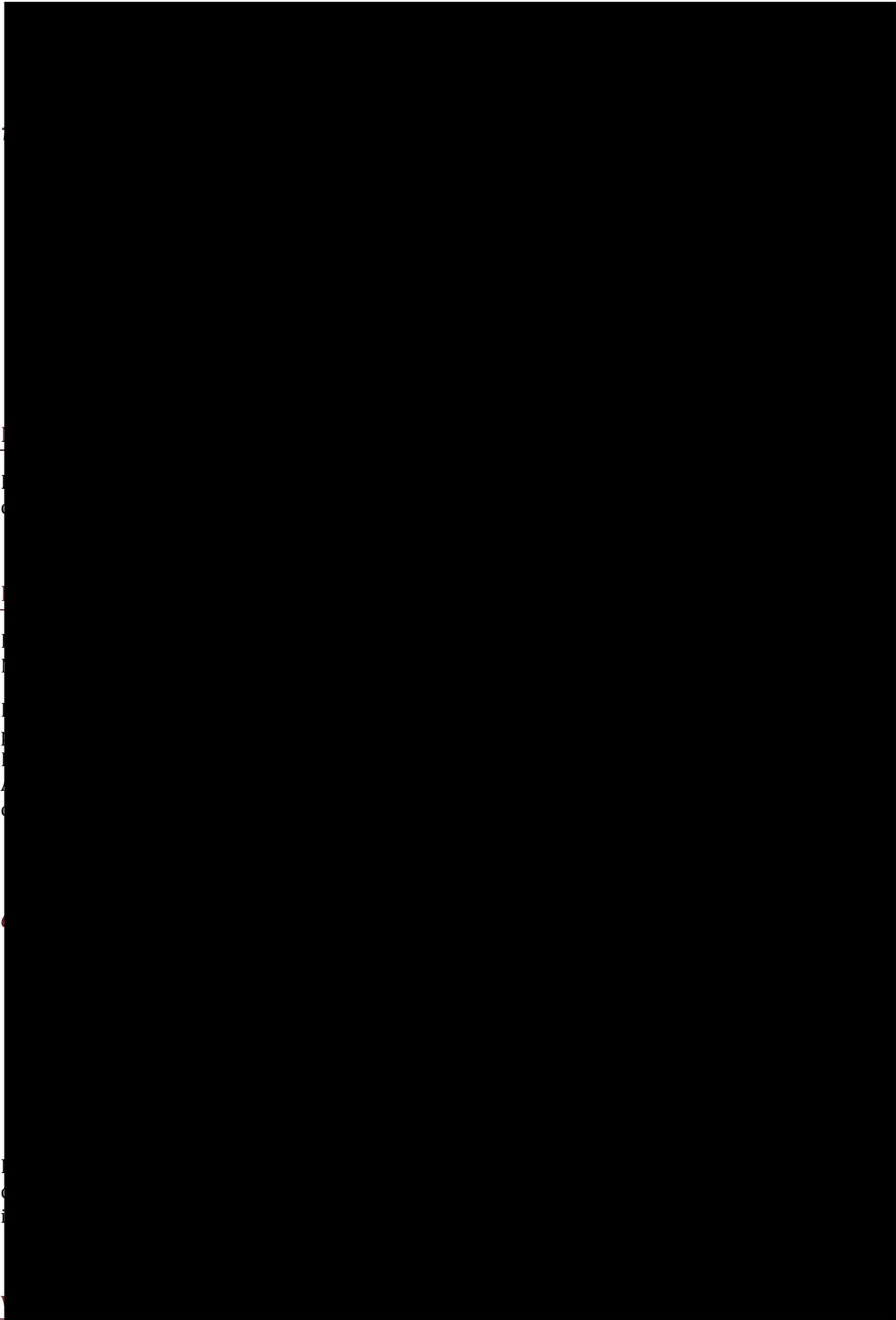


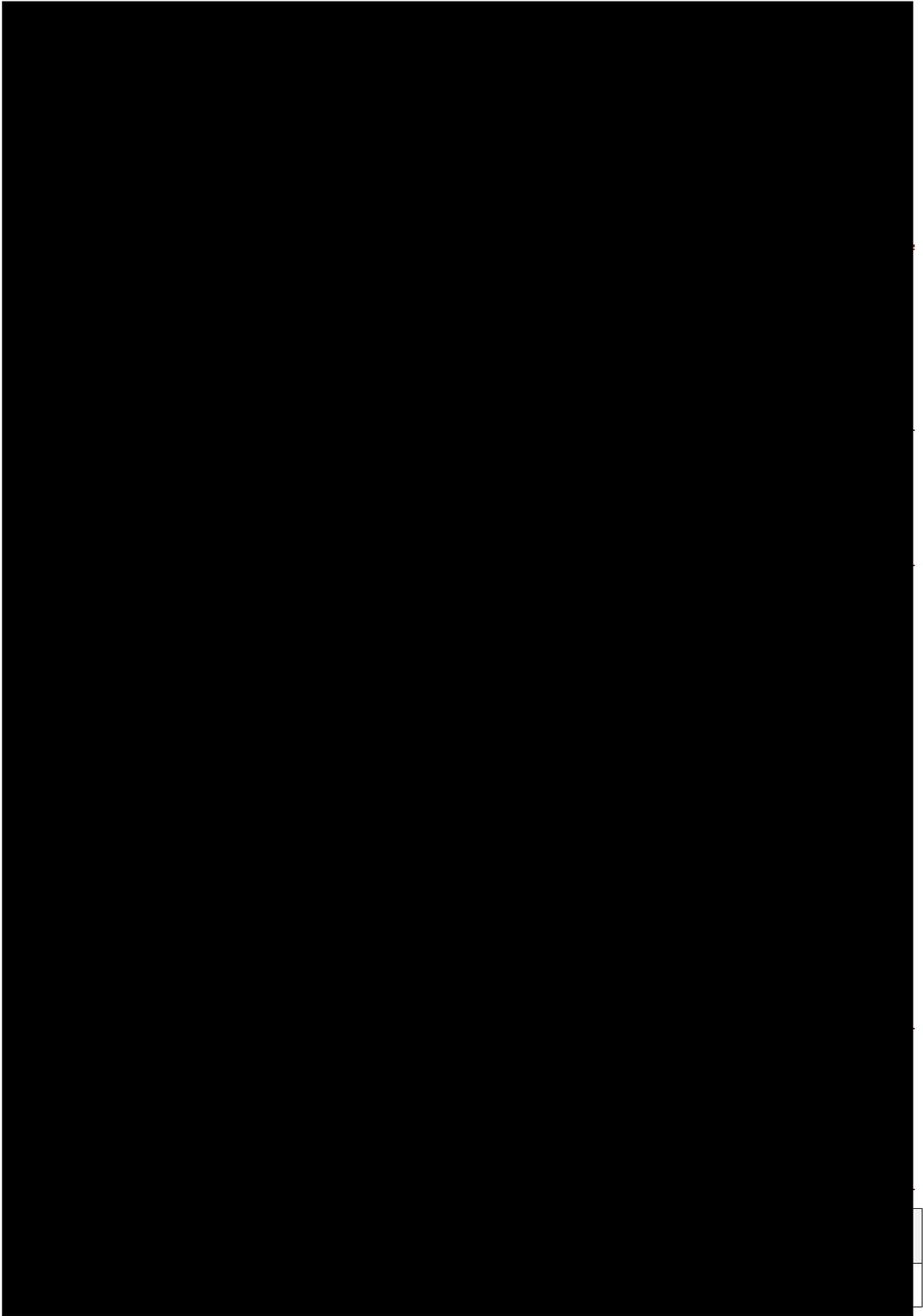


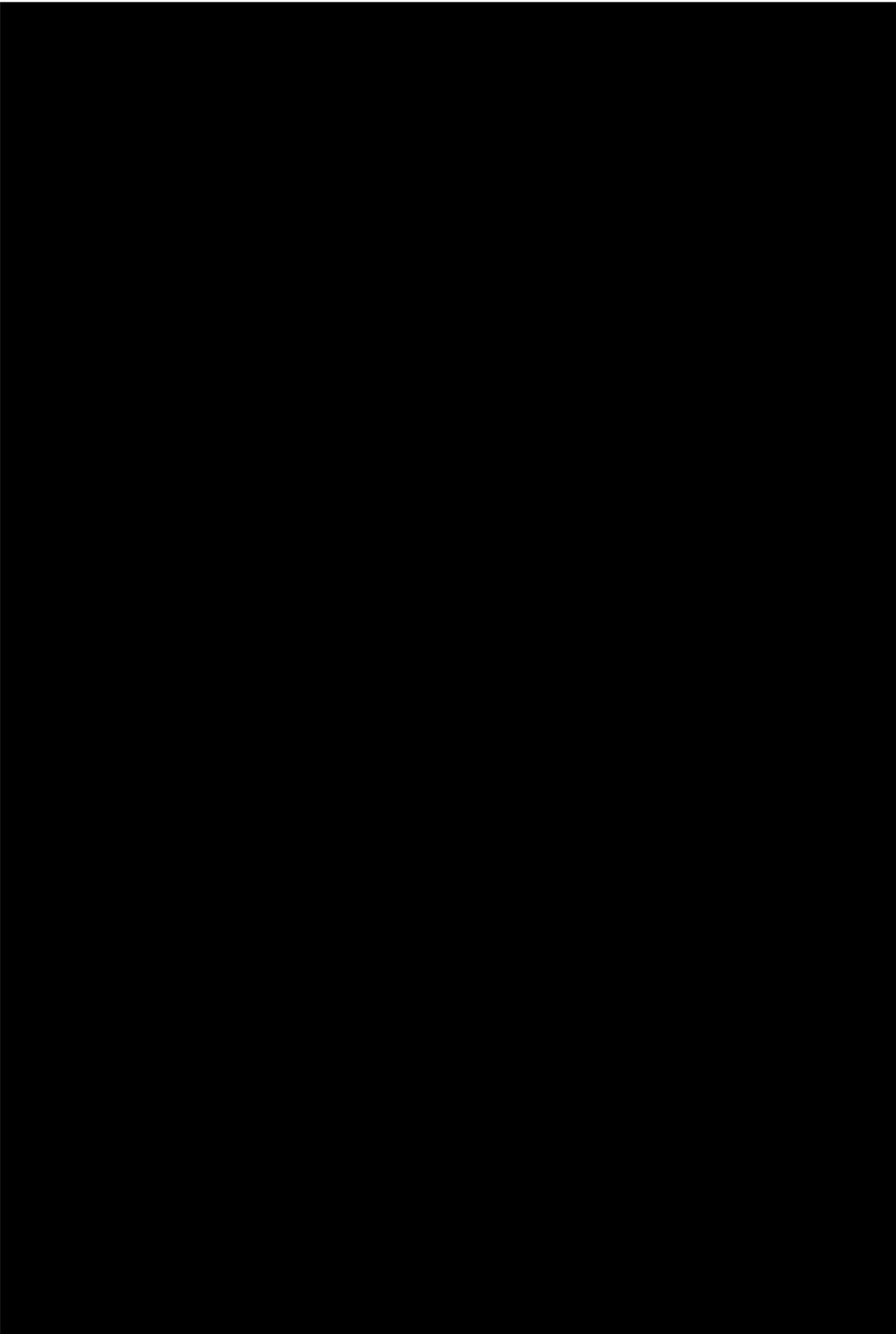


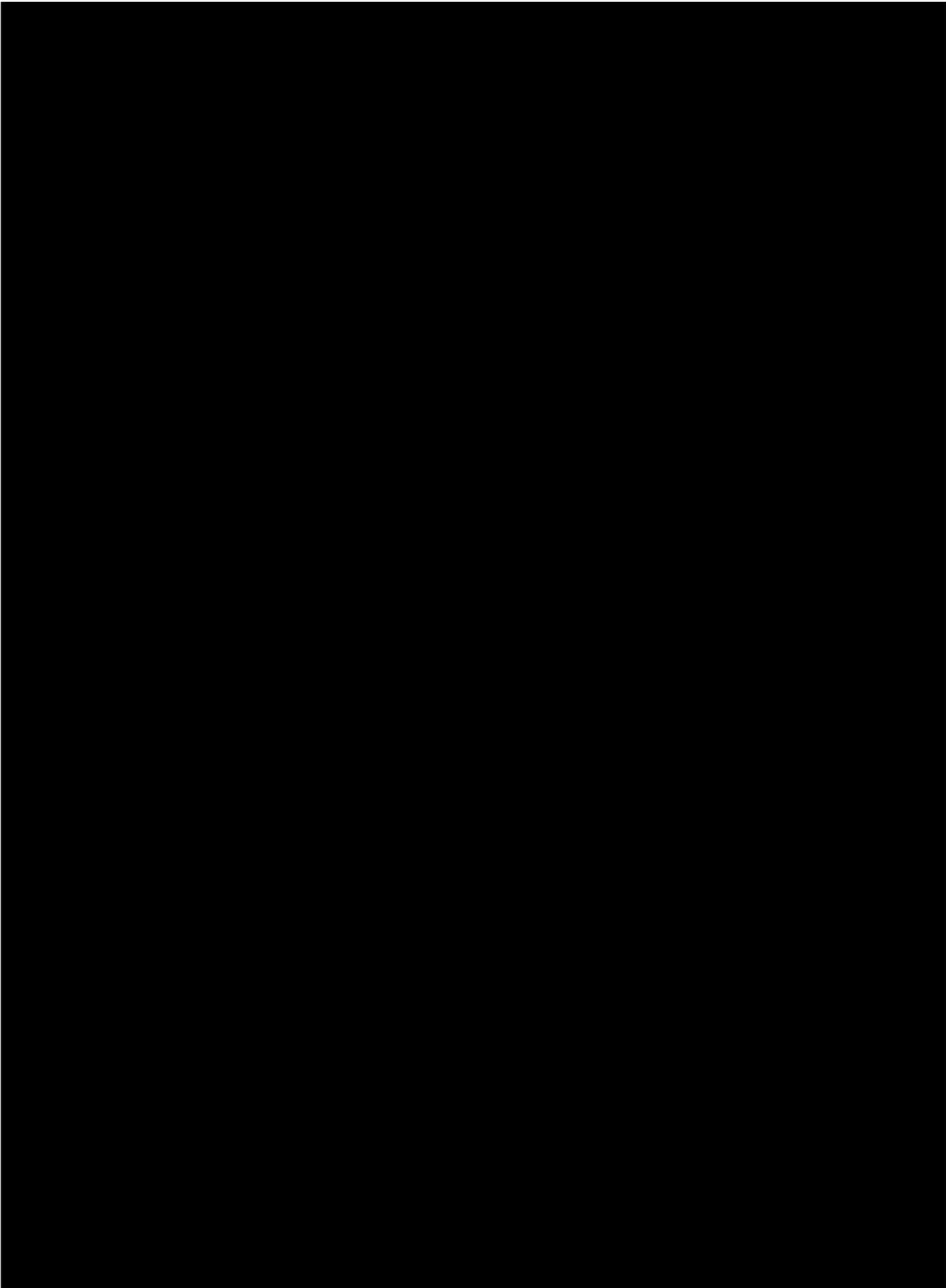
I  
S  
E  
L  
S  
L  
C  
S  
L  
C  
H  
a  
a  
H  
C  
a

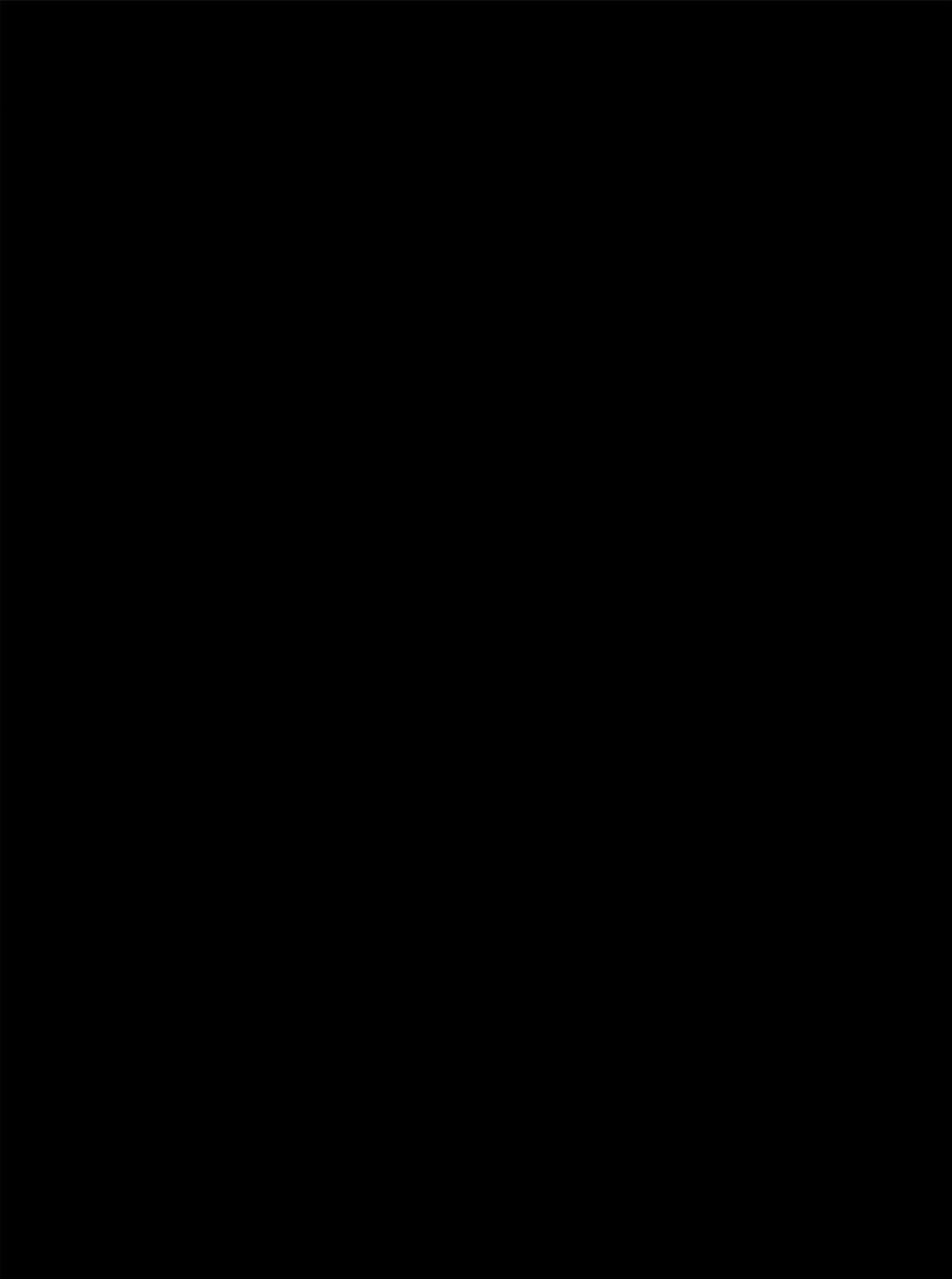


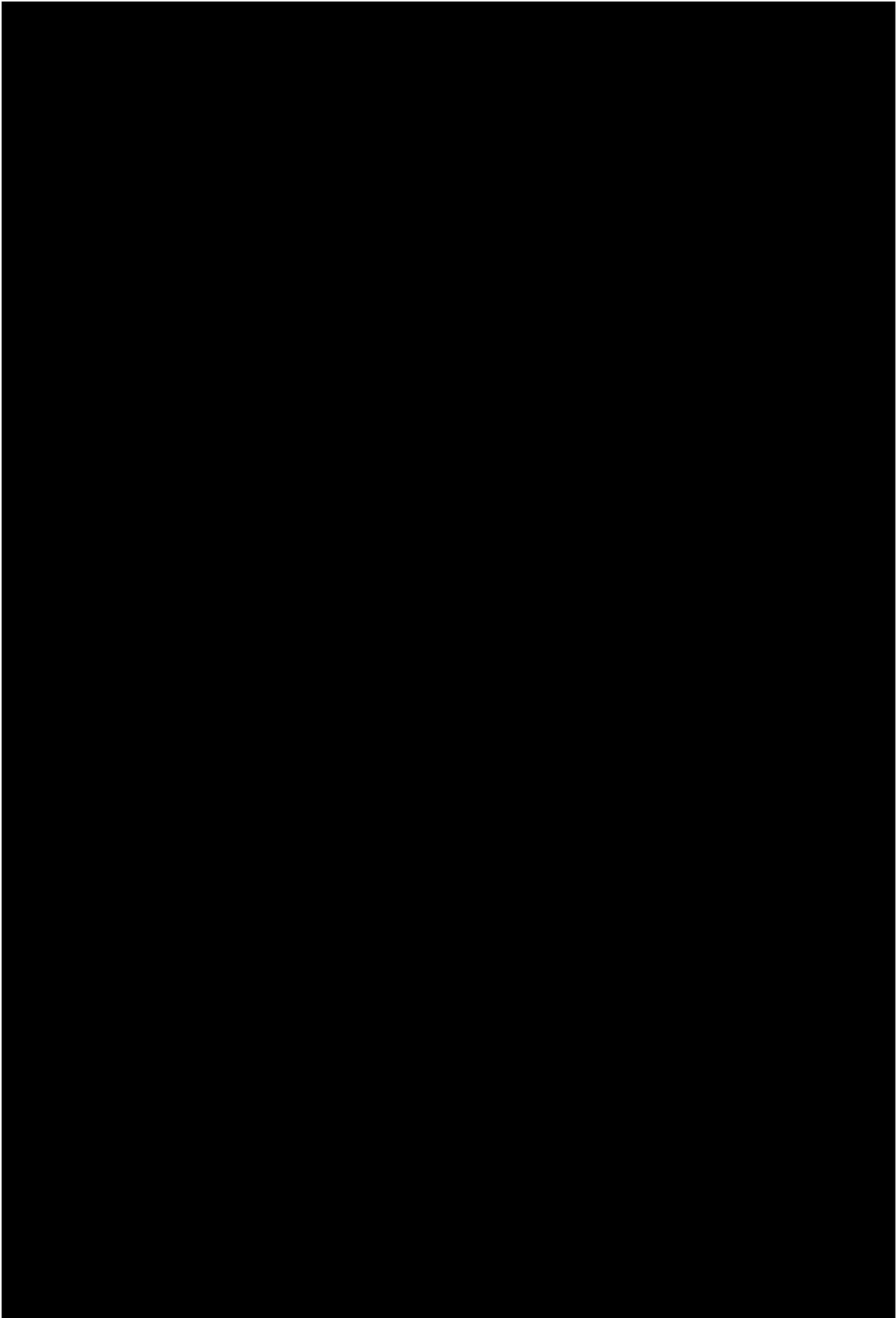












## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

## CONFINI

Confina: a Nord-est con Piazza Cavour; a sud est con particella 330 sub 1 della stessa proprietà; a Nord-ovest con p.lla 1432

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-bottega	67,92 mq	93,39 mq	1,00	93,39 mq	3,00 m	terra
bagno	3,07 mq	6,25 mq	1,00	6,25 mq	3,00 m	terra
chiostrina	5,53 mq	5,53 mq	0,20	1,11 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato nella zona semi centrale, ricadente nella Zona B1.2 "Aree prevalentemente Residenziali", adiacente alle aree connesse con il centro storico del capoluogo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1996 al 22/11/1999	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 62 Superficie catastale 93 mq Rendita € 115.914,00



		Piano T
Dal 22/11/1999 al 25/03/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 62 Superficie catastale 93 mq Rendita € 115.914,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	390	2	1	C1	7	62	93 mq	1159,14 €	T	

## PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi libero e risulta in cattive condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani, edificato sicuramente prima del 1942. La struttura portante è costituita da muratura in pietrame, solaio in latero-cemento. Esso si compone sostanzialmente da un locale unico, a cui si accede



direttamente da Piazza Cavour, una piccola chiostrina ed un piccolo bagno. Le pareti risultano intonacate con presenza di notevole umidità dovuta alla risalita capillare dell'acqua, nonché proveniente dalla gronda della chiostrina. Il pavimento è in gress porcellanato; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serranda metallica manuale. L'impianto idrico è costituito da un serbatoio in acciaio zincato e da un autoclave. L'impianto elettrico risulta non a norma mentre l'impianto termico è costituito da una caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa. Come si evidenzia nelle foto (ALL. 2), le pareti interne ed esterne nella chiostrina, sono interessate da notevole umidità, in parte a causata della risalita capillare dell'acqua, ed in parte dovuto allo stato in cui si trovano le gronde nella chiostrina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone o cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 22/11/1999		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Umberto Zio di Rimini	22/11/1999	85744	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquika	07/08/1996	11006	8834
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/1999 al 25/03/2019		<b>Scrittura privata di conferimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Umberto Zio	29/11/1999	93557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	09/02/2000	1982	1491
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

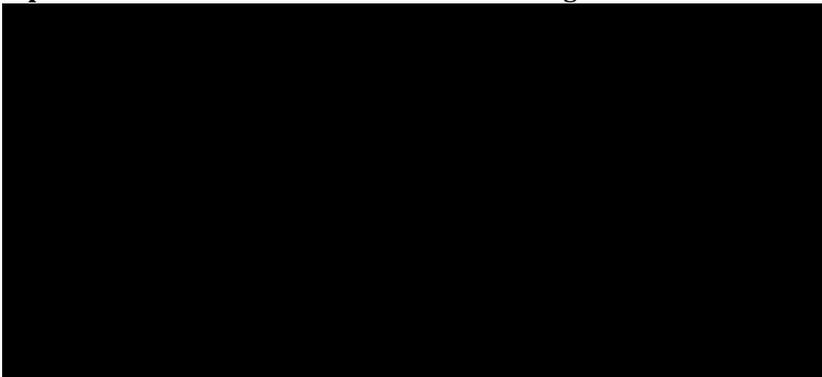
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

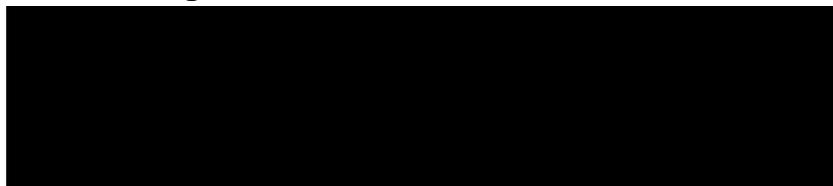
### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno



### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade nella zona B1.2 Aree Prevalentemente Residenziali

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1942. E' stata trasmessa in data 05/12/2018 al Comune di Avezzano e in data 10/12/2018 agli uffici del Genio Civile di Avezzano, richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza per questo immobile pignorato di autorizzazioni di pratiche edilizie. Sia al Comune di Avezzano che al Genio Civile di Avezzano non risultano pratiche autorizzative rilasciate dai predetti uffici per l'immobile in questione.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non sono presenti vincoli ad oneri condominiali

#### **LOTTO 5**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

#### **TITOLARITÀ**

---

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

## CONFINI

L'unità immobiliare pignorata confina ad est con Piazza Cavour; a nord e ad est, parzialmente con immobile della stessa proprietà;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito-magazzino	26,36 mq	38,84 mq	1,00	38,84 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,84 mq</b>		

L'immobile è ubicato nella zona semi centrale, e ricadente nella Zona B1.2 " Aree prevalentemente Residenziali Estensive" limitrofa alle Aree Connesse con il Centro Storico del Capoluogo

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1996 al 22/11/1999	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 62 Superficie catastale 93 mq Rendita € 115.914,00 Piano T
Dal 22/11/1999 al 25/03/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 62 Superficie catastale 93 mq



		Rendita € 115.914,00 Piano T
--	--	---------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	390	1	1	C2	7	25	36 mq	76,18 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 21/11/2018, è stata riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

## PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non occupato da persone o cose e in condizioni non buone di manutenzione. Come detto in precedenza nelle pareti interne del deposito sono presenti vaste aree di umidità proveniente dalla risalita per capillarità dell'acqua.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani, edificato sicuramente prima del 1942. La struttura portante è costituita da muratura in pietrame, solaio in latero-cemento. Esso si compone sostanzialmente da un locale unico, di forma trapezoidale, a cui si accede direttamente da Piazza Cavour. Il pavimento è in gress porcellanato; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serranda metallica manuale. L'unità immobiliare è collegata all'impianto termico ed elettrico del negozio ( p.lla 390 sub 2). Sono presenti nelle pareti macchie di umidità

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone o cose.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1996 al 22/11/1999		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Umberto Zio di Rimini	22/11/1999	85744	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila	07/08/1996	11006	8834
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/1999 al 25/03/2019		<b>Scrittura privata di conferimento di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Umberto Zio	29/11/1999	93557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei Registri Immobiliari	09/02/2000	1982	1491
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

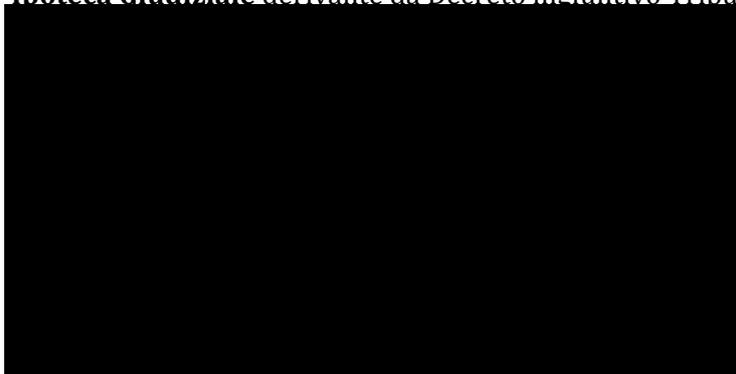
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

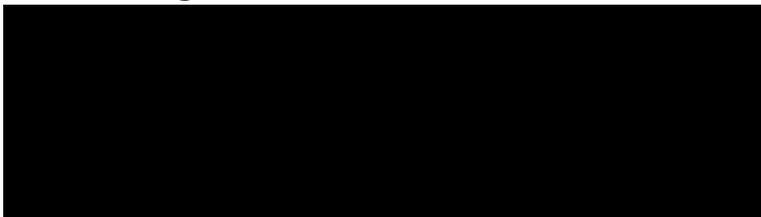
### *Iscrizioni*

- **Inoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno



### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade nella zona B1.2 "Aree Prevalentemente Residenziali"



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1942. E' stata trasmessa richiesta di accesso agli atti in data 05/12/2018 al Comune di Avezzano e in data 10/12/2018 agli uffici del Genio Civile di Avezzano, per verificare l'esistenza per questo immobile pignorato di autorizzazioni di pratiche edilizie. Sia al Comune di Avezzano che al Genio Civile di Avezzano non risultano pratiche autorizzative rilasciate dai predetti uffici per l'immobile in questione.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

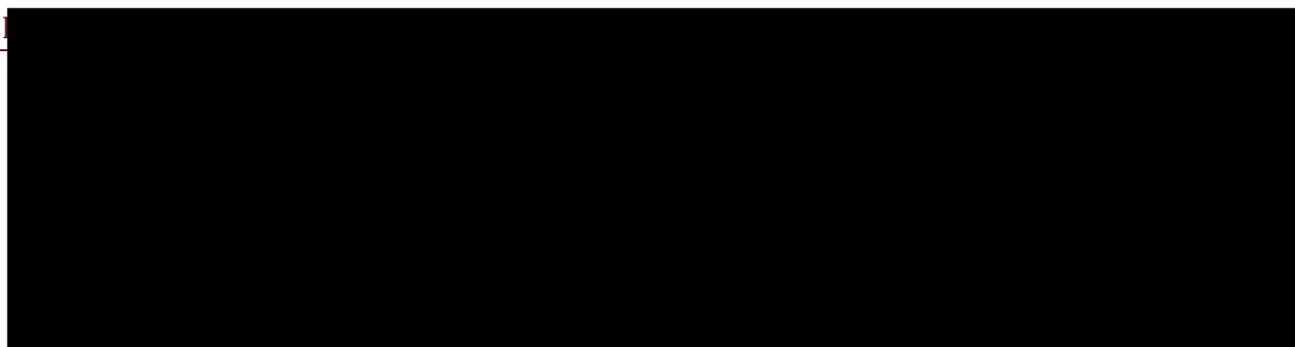
Non sono presenti vincoli ad oneri condominiali

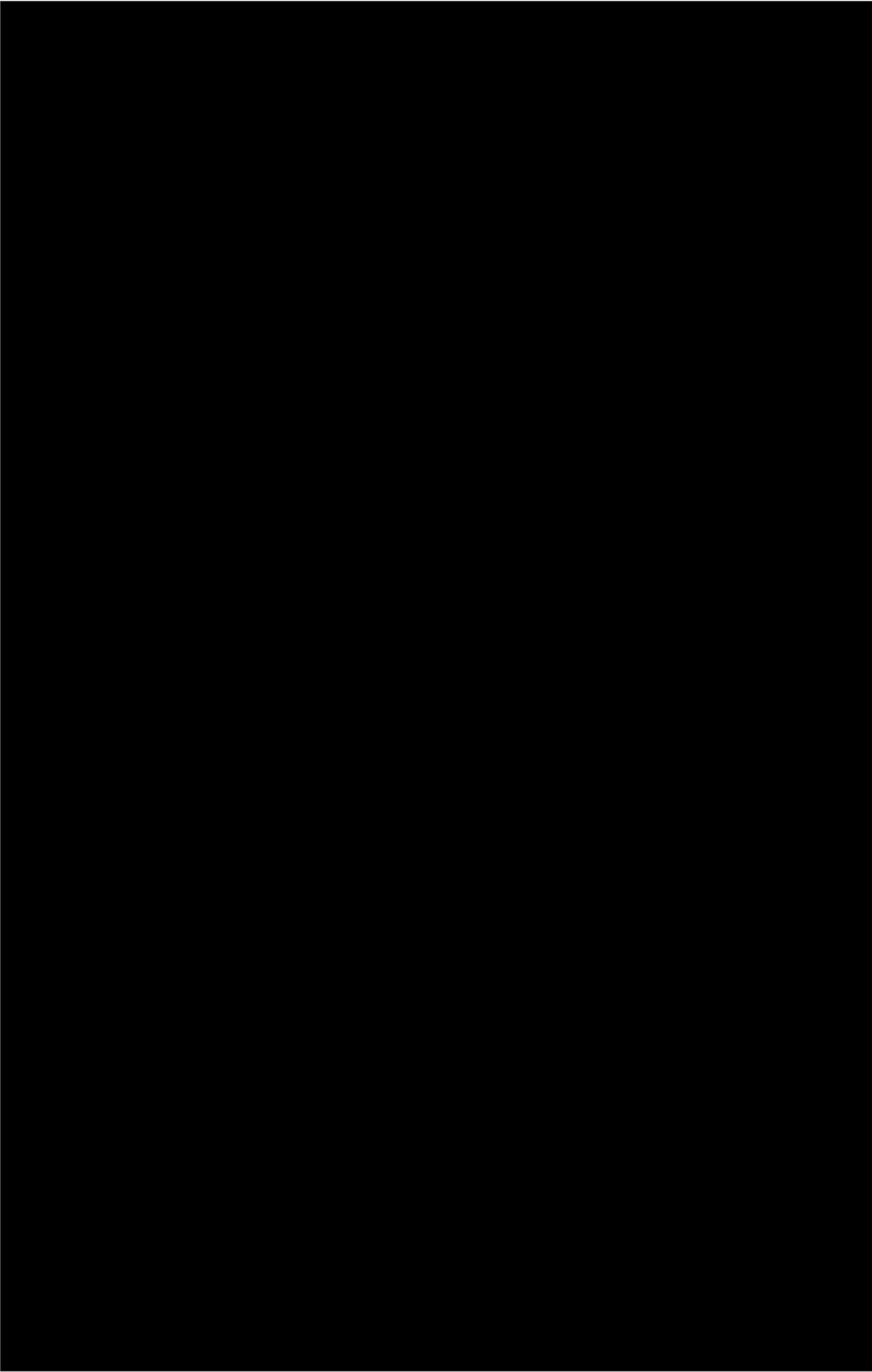
## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

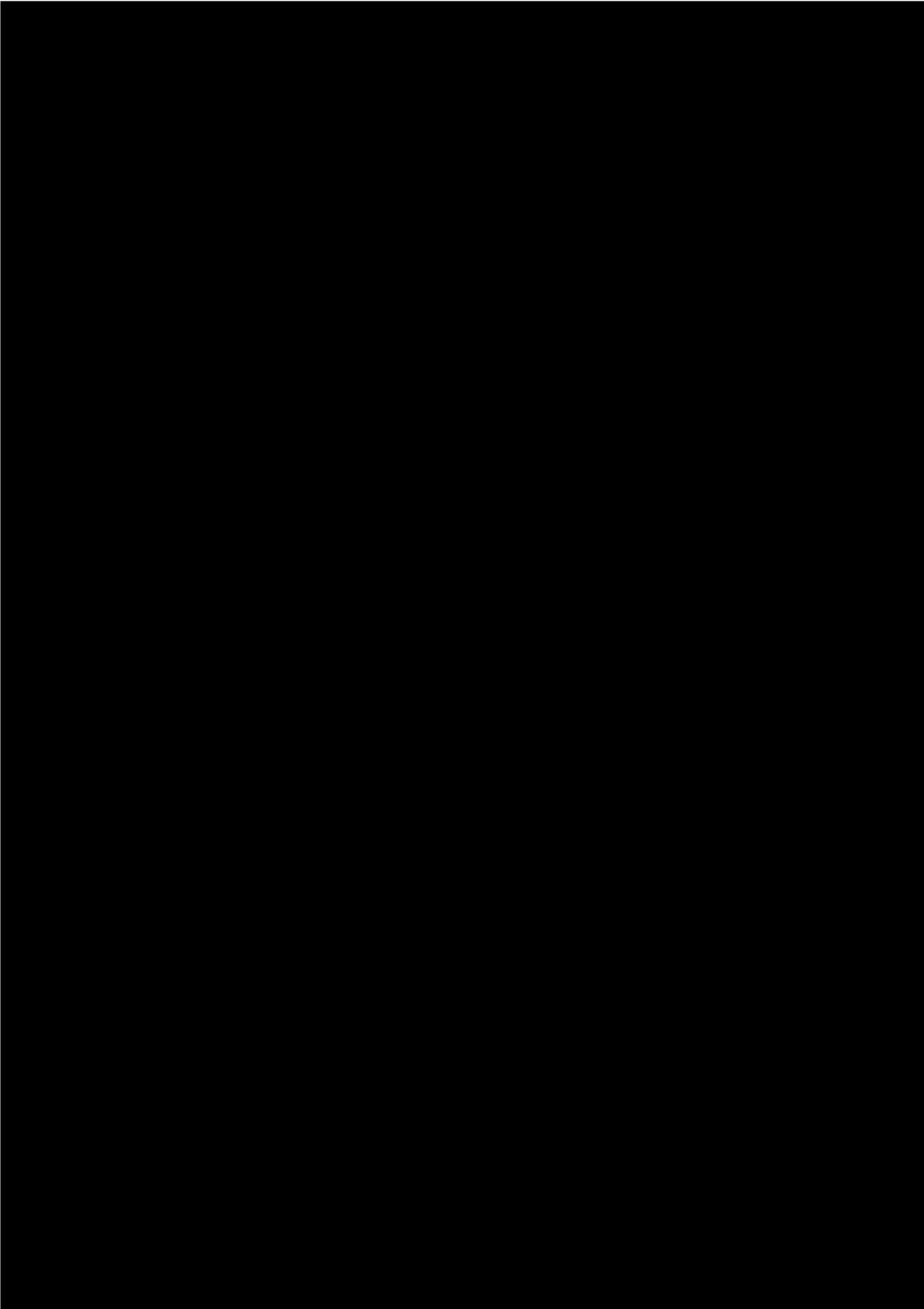
---

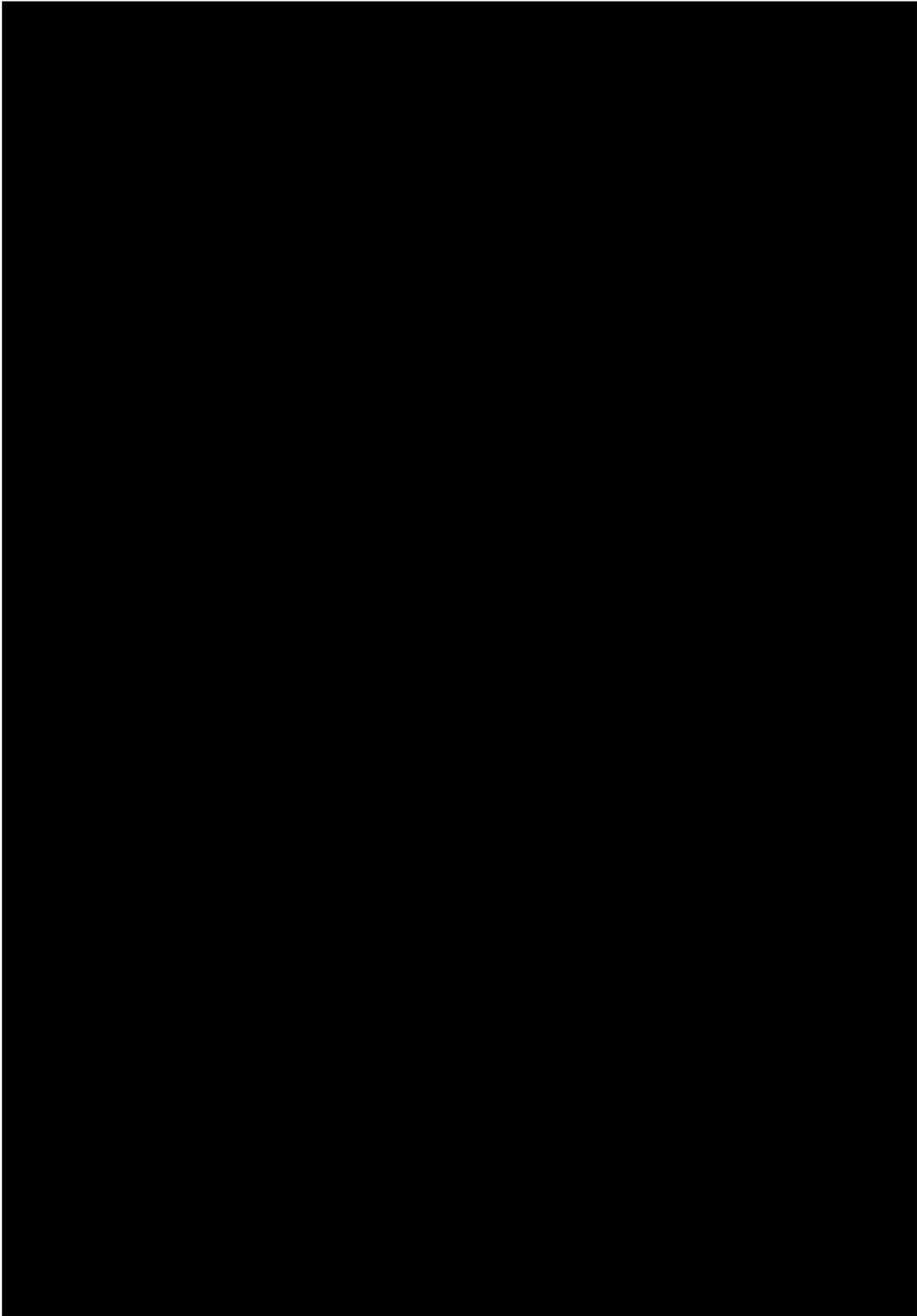
---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:









## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra  
Immobile adibito a negozio di proprietà di EDIL LIMA S.A.S. DI PIETRANTONI LILIANA C. con sede in Rimini, posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.999,53  
Il criterio di stima adottato è quello adottato per l'immobile del primo lotto, ovvero la ricerca del valore medio dell'immobile della stima sintetica e quella analitica per capitalizzazione dei redditi. La stima tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e degli oneri necessari per renderlo agibile  
STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
a) Metodo sintetico  
 $V_u = 850.00 \text{ €/mq}$   
 $V_a = \text{mq } 100.75 \times 800.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.600,00$   
b) Metodo analitico  
 $V = (R-S)/r$   
 $r = 3\%$   
Valore di locazione: - 3,50 €/mq x mese  
R (Reddito lordo effettivo annuo)  
 $3,50 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 100.75 \times 12 = \text{€ } 4.231,50$   
 $S = S_{a,b,c,d,e} = (5\%+3\%+0.5\%+2.5\%+20\%) R$   
 $S = 31\% R = 31\% \times 4.231,50 = \text{€ } 1.311,76$   
 $V_b = (4.231,50 - 1.311,76)/3\% = \text{€ } 97.324,50$   
Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori  $V_a$  e  $V_b$  precedentemente trovati:  
 $V = \text{€}[(80.600,00+97.324,50)]/2 = \text{€ } 88.962,25$  in c.t. 89.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra	100,75 mq	883,37 €/mq	€ 88.999,53	100,00%	€ 88.999,53
				Valore di stima:	€ 88.999,53

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra

Immobile adibito a deposito-magazzino di EDIL LIMA S.A.S. DI PIETRANTONI LILIANA C. con sede in Rimini, posto al piano terra di un fabbricato di due piani, di più ampia consistenza .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.500,00

Il criterio di stima adottato è quello utilizzato per l'immobile del primo lotto, ovvero la ricerca del valore medio dell'immobile della stima sintetica e quella analitica per capitalizzazione dei redditi. La stima tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e degli oneri necessari per renderlo agibile, nonché per il distacco dell'impianto termico ed elettrico dal negozio ( p.lla 390 sub 2)

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Metodo sintetico

$V_u = 520,00 \text{ €/mq}$

$V_a = \text{mq } 38,84 \times 520,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.196,80$

b) Metodo analitico

$V = (R-S)/r$

$r = 3\%$

Valore di locazione: - 2,50 €/mq x mese

R (Reddito lordo effettivo annuo)

$2,30 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 38,84 \times 12 = \text{€ } 1.071,98$

$S = S_{a,b,c,d,e} = (5\% + 3\% + 0.5\% + 2.5\% + 20\%) R$

$S = 31\% R = 31\% \times 1.071,98 = \text{€ } 332,31$

$V_b = (1.071,98 - 332,31) / 3\% = \text{€ } 24.655,67$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori  $V_a$  e  $V_b$  precedentemente trovati:

$V = \text{€} [(20.196,00 + 24.655,67) / 2] = \text{€ } 22.425,84$  In C.T. € 22.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano	38,84 mq	579,30 €/mq	€ 22.500,01	100,00%	€ 22.500,00



Terra						
					Valore di stima:	€ 22.500,00

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

Avezzano, li 26/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Loreto Renato

#### **ELENCO ALLEGATI:**

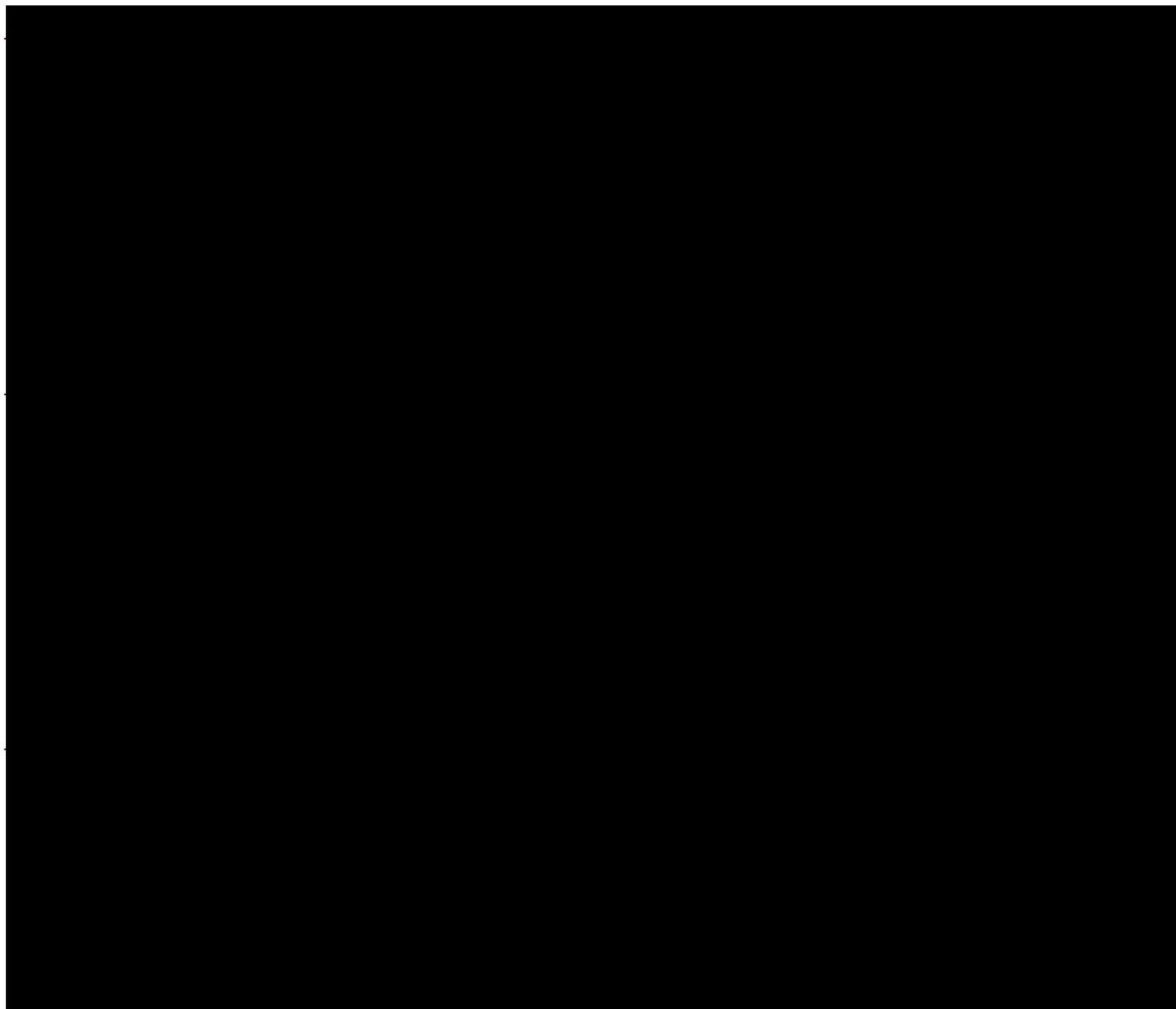
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - VERBALI DI ACCESSO (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato 3- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 4 Ortofoto - Allegato 4 - STRALCIO PLANIMETRIA D'IMPIANTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5- RESTITUZIONE GRAFICA FABBRICATI
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato 6- NOTE TRASMISSIONE ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 7 - CERTIFICATO AGIBILITA'
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 8- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLA DEMOLIZIONE FABBRICATO FOGL. 28 PART. 792



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---



### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra  
Immobile adibito a negozio di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 2 , Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B1.2 Aree Prevalentemente Residenziali

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra



Immobile adibito a deposito-magazzino di [REDACTED]  
[REDACTED] posto al piano terra di un fabbricato di due piani, di più ampia consistenza .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona B1.2 "Aree Prevalentemente  
Residenziali"







## LOTTO 4

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	100,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi libero e risulta in cattive condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile adibito a negozio di proprietà di ██████████ ██████████ posto al piano terra di un fabbricato di più ampia consistenza di due piani.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

Bene N° 5 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Conte Camillo Benso Di Cavour, 20, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	38,84 mq



<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi non occupato da persone o cose e in condizioni non buone di manutenzione. Come detto in precedenza nelle pareti interne del deposito sono presenti vaste aree di umidità proveniente dalla risalita per capillarità dell'acqua.
<b>Descrizione:</b>	Immobile adibito a deposito-magazzino di ██████████ █████████ posto al piano terra di un fabbricato di due piani, di più ampia consistenza .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

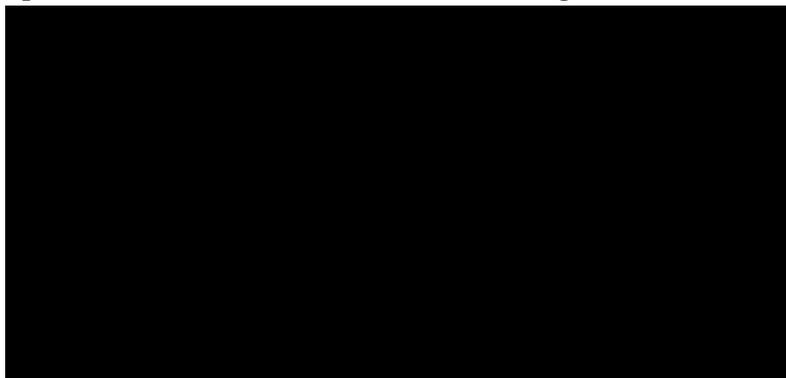
---

**BENE N° 4** - NEGOZIO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, 20, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno



**BENE N° 5** - MAGAZZINO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, 20, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno

