
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mercuri Giandomenico, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.
promossa da

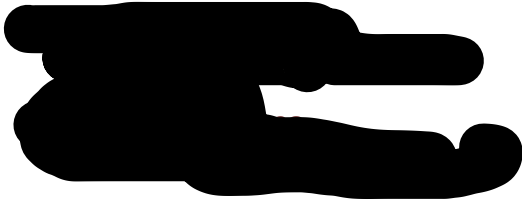
SPRING SPV S.R.L

Codice fiscale: 05074030262

B.P.E.R. BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 01153230360

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 24/04/2023, il sottoscritto Ing. Mercuri Giandomenico, con studio in Via San Domenico, 14 - 67050 - Bisegna (AQ), email giandomenico.mercuri@gmail.com, PEC giandomenico.mercuri@ingpec.eu, Tel. 3286842085, Fax 08631940546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

L'edificio è un villino su un unico piano con ingresso indipendente all'interno di un corpo di fabbrica della tipologia bifamiliare a schiera con autorimessa annessa.

Il bene è identificato al NCEU di Avezzano al Foglio 74 Particella 1259 Subalterno 10 (categoria A/2 abitazioni di tipo civile) e subalterno 11 (categoria C/6 (autorimessa)).

I due subb risultano comunicanti con una porta.

L'accesso principale avviene da Via Pero dei Santi. E' presente un giardino, con un secondo accesso, individuato catastalmente come bene comune non censibile.

L'area in cui si trova l'edificio residenziale ospitante l'unità di cui trattasi è situata nella Frazione di Paterno, a est della città di Avezzano in posizione periferica.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Il terreno è identificato al NCT del Comune di Avezzano al Foglio 74, Particella 1192 (Seminativo).

Al terreno si accede dalla corte dell'immobile identificata con la particella 1259 sub 8.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

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

- [redacted] Proprietà [redacted]
Codice fiscale [redacted]
- [redacted] Proprietà [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

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

- [redacted] Proprietà 5/12)
- [redacted] Proprietà [redacted] 12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/12)
- [redacted] Proprietà 1/12)

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

- [REDACTED] (Proprietà 5/12)
- [REDACTED] (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

L'unità immobiliare confina a nord-est con un'altra abitazione, a sud est con via Prato dei Santi dal quale si ha l'accesso, a sud ovest e nord ovest con terreni di altra proprietà. Nella parte retrostante l'abitazione la corte confina tramite cancello con la particella 1192 di proprietà per 10/12 degli esecutati e i restanti 2/12 di proprietà di altri.

Il sub 10 confina a sud-ovest con il sub 11.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Il terreno confina a est con la particella 669 , a nord con la particella 1220 a ovest con la particella 1193 e a sud con la particella 1259, sub 8, dal quale avviene l'ingresso.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,48 mq	160,61 mq	1	160,61 mq	2,80 m	T
Autorimessa	39,10 mq	33,02 mq	0,7	0,70 mq	3,15 m	T
Cantina	25,30 mq	21,20 mq	0,7	14,84 mq	2,70 m	T
Cortile	348,00 mq	348,00 mq	0,1	34,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

il sub 10 (Abitazione) e il sub 11 (autorimessa e cantina) comunicano attraverso una porta ma hanno due ingressi indipendenti a meno del cortile in comune.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	390,00 mq	390,00 mq	1	390,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2020 al 26/07/2023	<p>[REDACTED] Proprieta' per 1/2 in regime di Comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 74, Part. 1259, Sub. 10</p> <p>Categoria A2</p> <p>Cl.3, Cons. 7,5 vani</p> <p>Superficie catastale 166 mq</p> <p>Rendita € 484,18</p> <p>Piano T</p>
Dal 24/09/2020 al 26/07/2023	<p>[REDACTED] Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 74, Part. 1259, Sub. 11</p> <p>Categoria C6</p> <p>Cl.12, Cons. 53</p> <p>Superficie catastale 63 mq</p> <p>Rendita € 145,07</p> <p>Piano T</p>

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1998 al 18/11/2004	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 74, Part. 610</p> <p>Qualità Seminativo</p> <p>Cl.23</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 05 02</p> <p>Reddito dominicale € 3,11</p> <p>Reddito agrario € 3,50</p>
Dal 18/11/2004 al 28/03/2024	[REDACTED] ico	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 74, Part. 1192</p> <p>Qualità Seminativo</p> <p>Cl.23</p> <p>Superficie (ha are ca) 00 03 90</p> <p>Reddito dominicale € 2,42</p> <p>Reddito agrario € 2,72</p>

Dalla visura catastale così come dalla certificazione notarile risulta proprietaria per 1/2 la signora [REDACTED] che risulta deceduta. Sono presenti atti di compravendita relativamente a porzioni della quota della [REDACTED] non riportate in catasto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	74	1259	10		A2	3	7,5 vani	166 mq	484,18 €	T		
	74	1259	11		C6	12	53	63 mq	145,07 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
74	1259	8			bene comune non censibile - Partita speciale A						

Corrispondenza catastale

Sussiste una sostanziale corrispondenza catastale in termine di aree e geometria complessiva dei beni. Tuttavia la ripartizione interna delle stanze è stata leggermente modificata.

Rispetto alla planimetria catastale:

- è stato rimosso il tramezzo divisorio tra la sala e il ripostiglio aumentando l'area della sala stessa
- è stata realizzata una comunicazione tra l'autorimessa e l'appartamento, tale porta unisce la porzione dell'appartamento (sub10) con l'autorimessa (sub11)
- la porta di accesso al bagno presente all'interno dell'autorimessa non è situata nel locale di sgombero ma all'interno dell'autorimessa stessa.

Sarà necessario dunque provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
74	1192				Seminativo	23	00 03 90 mq	2,42 €	2,72 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35**

Lo stato conservativo dell'immobile negli elementi esterni (facciata) risulta essere buono.

La porzione esterna risulta in stato buono, sia per la cura del verde che per la pavimentazione di ingresso.

All'interno dell'unità immobiliare lo stato conservativo risulta essere buono.

Non sono presenti particolari fenomeni di degrado o infiltrazione.

La pavimentazione, gli infissi e gli intonaci risultano in un buono stato di conservazione.

L'impianto termico risulta essere buono da un esame visivo.

L'impianto elettrico da un esame visivo risulta buono e funzionante.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Il terreno non risulta coltivato, non è presente alcun impianto agricolo.

Attualmente il terreno è utilizzato come deposito.

E' presente una baracca in legno, un container in lamiera e una struttura in legno adibita a deposito.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35**

E' presente una corte (sub 8) ad uso dei sub 10 e 11.

Tale corte, recintata, presenta un lato aperto comunicante con la particella 1192 la quale ha un diritto di servitù di passaggio sulla corte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

La corte dell'immobile confina, nella parte retrostante con un altro terreno (foglio fg 74 particella 1192) la cui proprietà è una parte degli esecutati (10/12) e parte (2/12) di altri proprietari.

Tale terreno risulta intercluso, non ha accesso alla strada se non tramite la corte del bene oggetto di perizia. Il terreno confina con la corte dell'immobile oggetto di procedura tramite un cancello, che attesta come in passato si sia esercitato il passaggio tramite la corte per l'accesso al terreno da via Prato dei Santi.

Nell'atto di vendita del 20/03/2004 Repertorio n.55.711, Raccolta n.6790, notaio Dott. Giuseppe Altieri si riporta che "I detti terreni costituiscono un unico corpo che confina nel suo insieme con altra proprietà dell'acquirente"

Nel preliminare di compravendita del 03/07/2020 è riportato che "Detti immobili hanno diritto alla corte comune, adiacente e confinano nel loro insieme con Via Prato dei Santi e terreno posteriore come risulta recintato."

Sebbene negli atti di vendita non sia presente un esplicito riferimento che regola la servitù, si ritiene che, in virtù:

della geometria e ubicazione dei luoghi che ne determinano l'interclusione;

del tragitto più breve per raggiungere la strada (via Prato dei Santi) che risulta quello che attraversa la corte oggetto di esecuzione;

dei riferimenti nella compravendita ad un corpo unico del terreno retrostante con i beni oggetto di esecuzione;

che il diritto di passaggio è stato esercitato in passato;

la presenza di un cancello e una strada che collega i due terreni;

la corte comune agli immobili oggetto di perizia (fondo dominante) sia gravato da un diritto di servitù nei confronti del terreno censito al fg 72 pt 1192 (fondo servente)

Si ritiene tuttavia che il diritto di servitù valga non per tutta la corte ma esclusivamente per il percorso carrabile (della larghezza di circa 3 metri, lunghezza 24 metri, totale 74 mq)

In riferimento alla detrazione sul valore dell'immobile che tale servitù comporta in quanto fondo servente, si fa riferimento esclusivamente al minor valore in virtù dell'esistenza di tale diritto di servitù, l'eventuale suddivisione fisica e le relative modalità di realizzazione dell'eventuale divisorio dovranno essere stabilite tramite accordo tra le parti.

La decurtazione si esprime considerando il valore della porzione della corte sottratta all'utilizzo esclusivo sommato al deprezzamento del fondo servente e oneri per la gestione della servitù.

Il valore stimato per il deprezzamento causato dal diritto di servitù è quantificato in euro 8.500, pari a 40€/mq sulla superficie convenzionale considerata per la stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

La corte dell'immobile confina, nella parte retrostante con un altro terreno (foglio fg 74 particella 1192) la cui proprietà è una parte degli esecutati (10/12) e parte (2/12) di altri proprietari.

Il terreno risulta intercluso, non ha accesso alla strada se non tramite la corte del bene particella 1259 sub 8.

Il terreno confina con tale corte tramite un cancello, che attesta come in passato si sia esercitato il passaggio tramite la corte per l'accesso al terreno da via Prato dei Santi.

Sebbene negli atti di vendita non sia presente un esplicito riferimento che regola la servitù, si ritiene che, in virtù:

della geometria e ubicazione dei luoghi che ne determinano l'interclusione;

del tragitto più breve per raggiungere la strada (via Prato dei Santi) che risulta quello che attraversa la corte oggetto di esecuzione;
dei riferimenti nella compravendita ad un corpo unico del terreno retrostante con i beni oggetto di esecuzione;
che il diritto di passaggio è stato esercitato in passato;
la presenza di un cancello e una strada che collega i due terreni;
la corte comune agli immobili fg 72 pt 1259 (fondo dominante) sia gravato da un diritto di servitù nei confronti del terreno censito al fg 72 pt 1192 (fondo servente)
Si ritiene tuttavia che il diritto di servitù valga non per tutta la corte ma esclusivamente per il percorso carrabile (della larghezza di circa 3 metri, lunghezza 24 metri, totale 74 mq).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Di seguito si descrivono le caratteristiche costruttive prevalenti desunte da un esame visivo in fase di sopralluogo.

Fondazioni: relativamente alle modalità costruttive per la tipologia edilizia considerata (edificio in calcestruzzo armato) si presume che le fondazioni siano di tipo a platea o travi rovesce su uno strato di sottofondazione.

Esposizione: il sub ha esposizione prevalente a Nord Est.

Strutture verticali: in calcestruzzo armato.

Solai: realizzati in travetti prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e pignatte in laterizio.

Copertura a falde: in calcestruzzo armato, il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono in blocchi di laterizio, quelle interne in laterizi forati.

Pavimentazioni: la pavimentazione interna è realizzata in cotto.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in legno con doppia lastra di vetro.

Infissi interni: gli infissi interni sono anch'essi in legno.

Impianto elettrico: si è rilevata la presenza di un impianto elettrico funzionante.

Impianto termico: è presente un generatore di calore a pellet per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. E' altresì presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria nel periodo estivo alimentata a gas metano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Il terreno è delimitato da una recinzione realizzata con paletti di ferro e rete metallica a maglia romboidale su un lato, da un muretto in calcestruzzo e recinzione in ferro sull'altro lato.

L'Area ricade all'interno della classificazione B3 del PRG del Comune di Avezzano, disciplinato all'ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dai sigg. [redacted] Montaldi, Gio[redacted]
[redacted] con un contratto di affitto con canone di [redacted]

La stima del congruo canone di affitto per i beni oggetto di perizia è stata effettuata tramite il metodo comparativo. Si è proceduto effettuando un'indagine di mercato orientata a stimare il bene e la media di tali valori è stata interpolata con i valori desunti dal sito dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari".

Tenuto conto delle indicazioni riportate nella perizia, si è ritenuto per prima cosa di dover prendere in considerazione i valori dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini che vanno da un minimo di 2€/mq ad un massimo di 2,9 €/mq, in riferimento alle superfici considerate per il bene tali valori vanno da 421,9 €/mese a 611,775 €/mese.

I valori medi del mercato immobiliare per la stessa zona e per beni analoghi è di circa 470€ mese.

In relazione a quanto riportato in perizia si ritiene come valore congruo per la locazione del bene il valore pari a euro 450/mese, tale valore è considerato senza arredamento interno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno risulta utilizzato occupato dai sigg. Alessandra Montaldi, Giovanni Montaldi, Paolucci Benedetto e Sabatini Francesca

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a AVEZZANO il 18/05/2022
Reg. gen. 9072 - Reg. part. 815
Importo: € 128.157,90
A favore di B.P.E.R. BANCA S.P.A.
Contr [redacted]
Capitale: € 128.157,90

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a AVEZZANO il 10/08/2022
Reg. gen. 15442 - Reg. part. 12587
A favore di SPRING SPV S.R.L.
Contr [redacted]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Avezzano il 02/02/2023

Reg. gen. 2254 - Reg. part. 169

A favore di SPRING SPV S.R.L

Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a Avezzano il 23/04/2004

Reg. gen. 6893 - Reg. part. 4622

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- **Atto di Compravendita**

Trascritto a L'Aquila il 22/02/2006

Reg. gen. 4908 - Reg. part. 339

Quota: 4/12

A favore di

Contro

- **Atti di Compravendita**

Trascritto a Avezzano il 07/09/2011

Reg. gen. 12251 - Reg. part. 9881

Quota: 1/12

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

L'area interessata dal bene oggetto di perizia è ubicata nella zona omogenea B3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano. ZONA "B1" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo"

In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

- c) artigianale di interesse locale
- d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano
- e) direzionale di interesse locale ;
- f) servizi pubblici e privati di interesse locale;
- g) istruzione di interesse locale;
- h) tecnologica di interesse locale;
- i) verde pubblico e privato di interesse locale

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

L'Area ricade all'interno della classificazione B3 del PRG del Comune di Avezzano, disciplinato all'ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale e relativi accessori;
 - b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;
- Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

- c) artigianale di interesse locale
- d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano
- e) direzionale di interesse locale ;
- f) servizi pubblici e privati di interesse locale;
- g) istruzione di interesse locale;
- h) tecnologica di interesse locale;
- i) verde pubblico e privato di interesse locale.

Relativamente ai parametri di fabbricabilità essendo il terreno largo circa 8 metri, e dovendo lasciare 5 metri dal confine, risulta impraticabile la costruzione di immobili senza l'eventuale acquisizione di terreni adiacenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

In data 03.08.2020 con prot 36953/20 il Comune di Avezzano concede il permesso a costruire in sanatoria per l'accertamento di conformità per opere eseguite abusivamente in difformità del progetto autorizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°40 del 26.11.2001 prot. 30661
- concessione Edilizia in Sanatoria n°41 del 09.10.2014 rilasciata con prot.30664
- concessione Edilizia in Sanatoria n°41 del 26-11.2001 rilasciata con prot.30662
- concessione Edilizia in Sanatoria del 26-11.2001 rilasciata con prot.30660

inerenti la modifica di prospetti, recinzione, immobile ad uso residenziale e relativi accessori.

Per il bene in questione sussiste sostanzialmente la regolarità edilizia.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme al progetto presentato al Comune di Avezzano il 05.08.2020 ad eccezione di: una differente ripartizione delle tamponature interne, una porta di comunicazione tra i due sub.

Tali difformità sono sanabili presentando una Scia in sanatoria per uniformare la ripartizione interna dell'immobile con la situazione attuale.

La sanzione prevista dall'art 6 bis comma 5 del DPR 380/01 per comunicazione tardiva di opere edili interne è di euro 1.000.

E' inoltre presente un portico sul cortile esterno non presente nella documentazione progettuale di cui alla concessione edilizia che dunque deve essere rimosso.

Sebbene non sia presente il Certificato di Agibilità non sussistono per il bene elementi ostativi all'ottenimento dello stesso.

I costi complessivi per l'adeguamento urbanistico e catastale del bene, comprensivi delle dichiarazioni di conformità degli impianti, certificato energetico dell'immobile, adeguamento catastale, Scia in sanatoria, richiesta di agibilità e rimozione del portico sono stimati in euro 14'500 circa.

Non sono presenti, o comunque non sono stati reperibili:

il certificato energetico dell'immobile

la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Sul terreno sussistono:

una baracca in legno, privo di fondazioni delle dimensioni di circa 12 mq (6m x 2m)

un container in lamiera di ferro delle dimensioni di circa 10 mq (5m x 2m)

una struttura in legno delle dimensioni di circa 120 mq (15,4m x 7,8m)

Tali elementi risultano abusivi: non vi è evidenza in Comune della sussistenza di pratiche edilizie per tali costruzioni.

Ai fini della regolarità urbanistica del terreno tali elementi devono essere rimossi.

Il costo per la rimozione delle opere abusive, comprensivo di costi di smaltimento è stimato in 8.000 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA PRATO DEI SANTI 35

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

L'edificio è un villino su un unico piano con ingresso indipendente all'interno di un corpo di fabbrica della tipologia bifamiliare a schiera con autorimessa annessa. Il bene è identificato al NCEU di Avezzano al Foglio 74 Particella 1259 Subalterno 10 (categoria A/2 abitazioni di tipo civile) e subalterno 11 (categoria C/6 (autorimessa)). I due subb risultano comunicanti con una porta. L'accesso principale avviene da Via Pero dei Santi. E' presente un giardino, con un secondo accesso, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'area in cui si trova l'edificio residenziale ospitante l'unità di cui trattasi è situata nella Frazione di Paterno, a est della città di Avezzano in posizione periferica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 8, Qualità bene comune non censibile - Partita speciale A al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 111.803,50

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

ferme restando tutte le considerazioni riportate nella presente perizia. La presente stima è stata effettuata tramite il metodo comparativo. Si è proceduto effettuando un'indagine di mercato orientata a stimare il bene e la media di tali valori è stata interpolata con i valori desunti dal sito dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari"

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>). Tali valori sono riferiti ad una unità immobiliare avente "stato conservativo" normale. La struttura del bene, gli interni, gli impianti e le pavimentazioni risultano in condizioni buone. Gli interventi da effettuare per ripristinare il bene ad uno stato conservativo normale sono sostanzialmente di carattere documentale: l'aggiornamento della planimetria catastale, la presentazione della Scia in sanatoria, la certificazione di conformità degli impianti, la redazione dell'attestato di prestazione energetica e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile.

Tenuto conto delle indicazioni riportate nella perizia, si è ritenuto per prima cosa di dover prendere in considerazione i valori dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini che vanno dal massimo di 860 €/mq al valore minimo di 600 €/mq (Allegato_ Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Comune di Avezzano - Frazione Paterno). Il valore medio di mercato per la stessa zona è di circa 640 €/mq. Si è proceduti considerando il valore medio di mercato, di poco al di sotto al valore minimo dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori sono riferiti a immobili con uno stato conservativo normale. Considerato lo stato dei luoghi si ritiene di decrementare tale valore di circa 70 €/mq riferibile ai costi necessari per la realizzazione degli interventi di carattere documentale sopraindicati. Inoltre, considerando il diritto di servitù presente sulla corte del bene si procede ad una ulteriore decurtazione del valore del bene pari a 40€/mq

Si ottiene pertanto il valore posto come stima pari a 530 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

Il terreno è identificato al NCT del Comune di Avezzano al Foglio 74, Particella 1192 (Seminativo). Al terreno si accede dalla corte dell'immobile identificata con la particella 1259 sub 8.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1192, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10/12)

Valore di stima del bene: € 4.680,00

Il valore commerciale del terreno è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento a accesso, esposizione, stato della coltivazione, 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 esperite un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima ferme restando tutte le considerazioni riportate nella presente perizia. La presente stima è stata effettuata tramite il metodo comparativo. Si è proceduto effettuando un'indagine di mercato orientata a stimare il bene, il valore medio dei terreni edificabili in zona è di circa 45€/mq.

Considerando, oltre quanto riportato in perizia:

- che la geometria del terreno non ne permette, allo stato attuale, l'edificabilità,
- che i costi di demolizione e smaltimento degli elementi abusivi presenti sul terreno pari a circa 20€/mq,
- che il terreno non ha un accesso indipendente

Si ritiene di porre come valore di riferimento per il terreno pari a 15 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	210,95 mq	530,00 €/mq	€ 111.803,50	100,00%	€ 111.803,50
Bene N° 2 - Terreno Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35	390,00 mq	15,00 €/mq	€ 5.850,00	80,00%	€ 4.680,00
				Valore di stima:	€ 116.483,50

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.

Bisegna, li 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mercuri Giandomenico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

L'edificio è un villino su un unico piano con ingresso indipendente all'interno di un corpo di fabbrica della tipologia bifamiliare a schiera con autorimessa annessa. Il bene è identificato al NCEU di Avezzano al Foglio 74 Particella 1259 Subalterno 10 (categoria A/2 abitazioni di tipo civile) e subalterno 11 (categoria C/6 (autorimessa). I due subb risultano comunicanti con una porta. L'accesso principale avviene da Via Pero dei Santi. E' presente un giardino, con un secondo accesso, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'area in cui si trova l'edificio residenziale ospitante l'unità di cui trattasi è situata nella Frazione di Paterno, a est della città di Avezzano in posizione periferica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 8, Qualità bene comune non censibile - Partita speciale A al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 11, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area interessata dal bene oggetto di perizia è ubicata nella zona omogenea B3 del Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano. ZONA "B1" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo" In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano e) direzionale di interesse locale ; f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35

Il terreno è identificato al NCT del Comune di Avezzano al Foglio 74, Particella 1192 (Seminativo). Al terreno si accede dalla corte dell'immobile identificata con la particella 1259 sub 8. Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1192, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (10/12)
Destinazione urbanistica: L'Area ricade all'interno della classificazione B3 del PRG del Comune di Avezzano, disciplinato all'ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano e) direzionale di interesse locale ; f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. Relativamente ai parametri di fabbricabilità essendo il terreno largo circa 8 metri, e dovendo

lasciare 5 metri dal confine, risulta impraticabile la costruzione di immobili senza l'eventuale acquisizione di terreni adiacenti.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 8, Qualità bene comune non censibile - Partita speciale A Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 74, Part. 1259, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	210,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile negli elementi esterni (facciata) risulta essere buono. La porzione esterna risulta in stato buono, sia per la cura del verde che per la pavimentazione di ingresso. All'interno dell'unità immobiliare lo stato conservativo risulta essere buono. Non sono presenti particolari fenomeni di degrado o infiltrazione. La pavimentazione, gli infissi e gli intonaci risultano in un buono stato di conservazione. L'impianto termico risulta essere buono da un esame visivo. L'impianto elettrico da un esame visivo risulta buono e funzionante.		
Descrizione:	L'edificio e' un villino su un unico piano con ingresso indipendente all'interno di un corpo di fabbrica della tipologia bifamiliare a schiera con autorimessa annessa. Il bene è identificato al NCEU di Avezzano al Foglio 74 Particella 1259 Subalterno 10 (categoria A/2 abitazioni di tipo civile) e subalterno 11 (categoria C/6 (autorimessa)). I due subb risultano comunicanti con una porta. L'accesso principale avviene da Via Pero dei Santi. E' presente un giardino, con un secondo accesso, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'area in cui si trova l'edificio residenziale ospitante l'unità di cui trattasi e' situata nella Frazione di Paterno, a est della città di Avezzano in posizione periferica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Prato dei Santi 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 1192, Qualità Seminativo	Superficie	390,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno non risulta coltivato, non è presente alcun impianto agricolo. Attualmente il terreno è utilizzato come deposito. E' presente una baracca in legno, un container in lamiera e una struttura in legno adibita a deposito.		
Descrizione:	Il terreno è identificato al NCT del Comune di Avezzano al Foglio 74, Particella 1192 (Seminativo). Al terreno si accede dalla corte dell'immobile identificata con la particella 1259 sub 8.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		