

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colabianchi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

|   |  |
|---|--|
| Incarico.....                             | 1  |
| Premessa .....                            | 3  |
| Descrizione.....                          | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Lotto n. Unico .....                      | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Stima / Formazione lotti.....             | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Riserve e particolarita da segnalare..... | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Elenco allegati.....                      | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Riepilogo bando d'asta.....               | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Schema riassuntivo.....                   | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Formalita da cancellare .....             | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |

## INCARICO

---

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Ing. Colabianchi Fabio, con studio in Via A.Gualtieri 12 C/O Fast Ingegneria - 67051 - Avezzano (AQ), email fabio.colabianchi@fastingegneria.com, PEC fabio.colabianchi@ingpec.eu, Tel. 349 0734589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 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 OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: 42°03'21"N 13°29'41"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

Fabbricato ad uso residenziale, realizzato su un lotto di terreno sito in via Olmetto della fraz. Paterno di Avezzano (AQ) e distinto in catasto terreni al foglio n 75 p.lle 1266 di superficie complessiva pari a 1217 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

Lotto di terreno distinto al Fg. 75, P.la 1267

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario

debitore.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

Terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1311

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO UNICO**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO

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

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

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

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

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 OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

---

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

---

### **CONFINI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di stima confina con: Via dell'Olmetto ad ovest, con la particella 1311 del foglio 75 a nord, con la particella 1267 a sud, che costituisce strada di accesso alla particella 1266 del medesimo foglio.

---

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

Il lotto di terreno oggetto di stima confina con: Fabbricato a nord censito al foglio 75 particella 1266 per il quale costituisce strada di accesso, Via dell'Olmetto ad ovest, e confina con particella 1344 del foglio 75 a sud

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

Il lotto di terreno oggetto di stima confina con: Fabbricato a sud censito al foglio 75 particella 1266, Via dell'Olmetto ad ovest. A nord confina con particella 1310 del foglio 75 la quale costituisce strada di accesso agli immobili censiti al foglio 75 particelle 1261 e 1265

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Villino                                      | 134,50 mq        | 156,30 mq        | 1,00         | 156,30 mq                | 2,85 m   | TERRA |
| Balcone scoperto                             | 6,00 mq          | 6,00 mq          | 0,25         | 1,50 mq                  | 0,00 m   | TERRA |
| Giardino                                     | 1028,00 mq       | 1028,00 mq       | 0,02         | 20,56 mq                 | 0,00 m   | TERRA |
| Giardino                                     | 25,00 mq         | 25,00 mq         | 0,18         | 4,50 mq                  | 0,00 m   | TERRA |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>182,86 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>182,86 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno edificabile                          | 376,00 mq        | 376,00 mq        | 1            | 376,00 mq                | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>376,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>376,00 mq</b>         |          |       |

#### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

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

|  |           |           |   |                  |          |  |
|--|-----------|-----------|---|------------------|----------|--|
| Terreno edificabile                          | 924,00 mq | 924,00 mq | 1 | 924,00 mq        | 0,00 m   |  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |   | <b>924,00 mq</b> |          |  |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |   | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |  |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |   | <b>924,00 mq</b> |          |  |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/02/1968 al 28/04/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 537<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2620<br>Reddito dominicale € 10,82<br>Reddito agrario € 14,88   |
| Dal 28/04/1997 al 28/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 537<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2620<br>Reddito dominicale € 10,82<br>Reddito agrario € 14,88   |
| Dal 28/12/1999 al 30/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1266<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 1217<br>Reddito dominicale € 5,03<br>Reddito agrario € 6,91    |
| Dal 30/12/1999 al 07/06/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1266<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 1217<br>Reddito dominicale € 5,03<br>Reddito agrario € 6,91    |
| Dal 07/06/2007 al 21/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1266<br>Qualità ENTE URBANO<br>Superficie (ha are ca) 12617   |
| Dal 13/06/2007 al 21/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 75, Part. 1266, Zc. 2<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 8,5<br>Superficie catastale 184 mq<br>Rendita € 724,33<br>Piano TERRA |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/02/1968 al 28/04/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 537<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2620<br>Reddito dominicale € 10,82<br>Reddito agrario € 14,88 |
| Dal 28/04/1997 al 28/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 537<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2620<br>Reddito dominicale € 10,82<br>Reddito agrario € 14,88 |
| Dal 28/12/1999 al 30/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |
| Dal 30/12/1999 al 30/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |
| Dal 30/12/1999 al 25/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |
| Dal 25/11/2004 al 25/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |
| Dal 25/11/2004 al 25/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |
| Dal 25/11/2004 al 21/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1267<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 367<br>Reddito dominicale € 1,52<br>Reddito agrario € 2,08   |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                              |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 19/02/1968 al 28/04/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 371 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2050<br>Reddito dominicale € 8,47<br>Reddito agrario € 11,65  |
| Dal 28/04/1997 al 28/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 371<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 2050<br>Reddito dominicale € 8,47<br>Reddito agrario € 11,65 |
| Dal 28/12/1999 al 30/12/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1262<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 1267<br>Reddito dominicale € 5,23<br>Reddito agrario € 7,20 |
| Dal 30/12/1999 al 07/05/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1262<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 1267<br>Reddito dominicale € 5,23<br>Reddito agrario € 7,20 |
| Dal 07/05/2004 al 21/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 75, Part. 1311<br>Qualità Seminativo<br>Superficie (ha are ca) 924<br>Reddito dominicale € 3,82<br>Reddito agrario € 5,25  |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 75     | 1266  |      | 2                   | A7        | 1      | 8,5 vani    | 184 mq               | 724,33 € | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 75                   | 1267  |      |       |                     | Seminativo |        | 000367 mq            | 1,52 €             | 2,08 €          |          |

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |            |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 75                   | 1311  |      |       |                     | Seminativo |        | 000924 mq            | 3,82 €             | 5,25 €          |          |

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

AI FINI DI VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C., SI PRECISA COME IL CREDITORE PROCEDENTE, IN LUOGO DELL'ESTRATTO DEL CATASTO E DEI CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ABBIA PRODOTTO IL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI, IDENTIFICANDO LA CONGRUENZA - AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO - DEL SOGGETTO ESECUTATO CON I SOGGETTI TITOLARI DEI DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN ALTRE PAROLE OFFRENDO DIMOSTRAZIONE DELL'APPARTENENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

AI FINI DI VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C., SI PRECISA COME IL CREDITORE PROCEDENTE, IN LUOGO DELL'ESTRATTO DEL CATASTO E DEI CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ABBIA PRODOTTO IL CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI, IDENTIFICANDO LA CONGRUENZA - AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO - DEL SOGGETTO ESECUTATO CON I SOGGETTI TITOLARI DEI DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN ALTRE PAROLE OFRENDO DIMOSTRAZIONE DELL'APPARTENENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO.

#### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

AI FINI DI VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C., SI PRECISA COME IL CREDITORE PROCEDENTE, IN LUOGO DELL'ESTRATTO DEL CATASTO E DEI CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ABBIA PRODOTTO IL CERTIFICATO

NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI, IDENTIFICANDO LA CONGRUENZA - AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO - DEL SOGGETTO ESECUTATO CON I SOGGETTI TITOLARI DEI DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN ALTRE PAROLE OFRENDO DIMOSTRAZIONE DELL'APPARTENENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

NON SONO STATE RISCONTRATE QUESTIONI RILEVANTI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON SONO STATE RISCONTRATE QUESTIONI RILEVANTI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON SONO STATE RISCONTRATE QUESTIONI RILEVANTI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' INFICIATO DALLA PRESENZA DI MUFFE PRESENTI ALL'INTERNO DI ALCUNI AMBIENTI. DEVE ESSERE COMPLETATA LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'AREA CORTILIZIA E LA REALIZZAZIONE DEL CAMMINAMENTO PEDONALE ATTORNO LA CASA.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

L'IMMOBILE OGGI COSTITUISCE STRADA DI ACCESSO STERRATA AL FABBRICATO DISTINTO IN CF ALLA P.LLA 1266 FOGLIO 75

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

IL LOTTO DI TERRENO E' INCOLTO

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

NON SONO PRESENTI DELLE PARTI COMUNI

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON SONO PRESENTI DELLE PARTI COMUNI

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON SONO PRESENTI DELLE PARTI COMUNI

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

NON E' STATA RILEVATA L'ESISTENZA DI SERVITU', CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON E' STATA RILEVATA L'ESISTENZA DI SERVITU', CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

---

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

NON E' STATA RILEVATA L'ESISTENZA DI SERVITU', CENSI, LIVELLI OD USI CIVICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

Fondazioni: a travi rovesce

Esposizione: immobile libero su tutti i lati

Altezza interna utile: 2,85 m

Str. verticali: struttura portante intelaiata in C.A., le tamponature in muratura di mattoni forati a cassetta ed interposto strato di isolamento termico di adeguato spessore

Solai: latero cemento

Copertura: in laterocemento

Manto di copertura: tegole cementizie

Pareti esterne ed interne: mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: porte tamburate e serramenti in legno con vetrocamera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento sottotraccia in rame con caldaia a condensazione con terminali a termosifoni in alluminio, impianto allarme, impianto idrico-sanitario sottotraccia con tubazioni idrico-sanitario in polipropilene e tubazioni di scarico in PEAD.

Terreno esclusivo: giardino parzialmente recintato e da sistemare

Posto auto: da progetto doveva trovarsi sul lato sud nella particella 1267

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

TRATTASI DI TERRENO EDIFICABILE, INCLUSO ALL'INTERNO DELLA PROCESSO EDILIZIO DI TRASFORMAZIONE INTRAPRESO CON PERMESSO DI COSTRUIRE PROT. 11382 DEL 06/04/2005 POS. 390. MEDESIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CHE HA PERMESSO L'EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO INSISTENTE SULLA PARTICELLA 1266 DEL FOGLIO 75

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

IL TERRENO EDIFICABILE NON E' RICOMPRESO NEL PROCESSO EDILIZIO DI TRASFORMAZIONE INTRAPRESO CON PERMESSO DI COSTRUIRE POS. 390 DEL 06/04/2005 PROT. 11382

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                  |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1999 | **** Omissis **** | <b>ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | DI GIOVANNI<br>ARTURO                 | 30/12/1999  | 192454               |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                       |             |                      |                    |
|                |                   | <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.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                                  |                   |                                       |                    |
|----------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1999 | **** Omissis **** | <b>ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> |                   |                                       |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>                  | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | DI GIOVANNI<br>ARTURO                 | 30/12/1999        |                                       |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                   |                   |                                       |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>                      | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                       |                   |                                       |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                  |                   |                                       |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                        | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   |                                       |                   |                                       |                    |
|                |                   | Dal 30/12/1999 al<br>25/11/2004       | **** Omissis **** | <b>ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> |                    |
| <b>Rogante</b> | <b>Data</b>       |                                       |                   | <b>Repertorio N°</b>                  | <b>Raccolta N°</b> |

|                      |                   |   |             |                      |                    |
|----------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                      |                   | DI GIOVANNI<br>ARTURO                                   | 30/12/1999  | 192454               |                    |
| <b>Trascrizione</b>  |                   |   |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |                   |   |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b> |                   |   |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 25/11/2004       | **** Omissis **** | <b>ATTO NOTARILE DI PERMUTA</b>                         |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |                   | ETTORE PRANDI   | 25/11/2004  | 53427                |                    |
| <b>Trascrizione</b>  |                   |   |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |                   | UFFICIO<br>PROVINCIALE DI<br>PUBBLICITA'<br>IMMOBILIARE | 17/12/2004  | 30415                | 18623              |
| <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.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

|                     |                   |                                       |             |                      |                    |
|---------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>      | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                           |             |                      |                    |
| Dal 30/12/1999      | **** Omissis **** | <b>ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA</b> |             |                      |                    |
|                     |                   | <b>Rogante</b>                        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                     |                   | DI GIOVANNI<br>ARTURO                 | 30/12/1999  | 192454               |                    |
| <b>Trascrizione</b> |                   |                                       |             |                      |                    |
|                     |                   | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                     |                   |                                       |             |                      |                    |

|  |  |                      |             |                |                |
|--|--|----------------------|-------------|----------------|----------------|
|  |  |                      |             |                |                |
|  |  | <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

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CINCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 08/08/2007  
Reg. gen. 22090 - Reg. part. 5912  
Importo: € 70.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2023  
Reg. gen. 12988 - Reg. part. 10574  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Oneri di cancellazione*

DALLE INFORMATIVE RICEVUTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SI E' APPURATO CHE GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' A CARICO

DELLA PROCEDURA, STIMATO SOLO IN VIA APPROSSIMATIVA, E' PARI ORIENTATIVAMENTE ALLA PERCENTUALE DEL 3% DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, E DI ESSO SI E' TENUTO CONTO COME SOTTRAZIONE DAL PREZZO BASE DELLA STIMA, CANCELLAZIONE CHE DI REGOLA SARA' POSTA DA QUESTO G.E. A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, MA A SPESE DELL'ACQUIRENTE CON L'ORDINANZA AUTORIZZATIVA ALLA VENDITA.

## **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2023  
Reg. gen. 12988 - Reg. part. 10574  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

DALLE INFORMATIVE RICEVUTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SI E' APPURATO CHE GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA, STIMATO SOLO IN VIA APPROSSIMATIVA, E' PARI ORIENTATIVAMENTE ALLA PERCENTUALE DEL 3% DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, E DI ESSO SI E' TENUTO CONTO COME SOTTRAZIONE DAL PREZZO BASE DELLA STIMA, CANCELLAZIONE CHE DI REGOLA SARA' POSTA DA QUESTO G.E. A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, MA A SPESE DELL'ACQUIRENTE CON L'ORDINANZA AUTORIZZATIVA ALLA VENDITA.

## **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente

## **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2023

Reg. gen. 12988 - Reg. part. 10574

Formalità a carico dell'acquirente

## **Oneri di cancellazione**

DALLE INFORMATIVE RICEVUTE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SI E' APPURATO CHE GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' A CARICO DELLA PROCEDURA, STIMATO SOLO IN VIA APPROSSIMATIVA, E' PARI ORIENTATIVAMENTE ALLA PERCENTUALE DEL 3% DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, E DI ESSO SI E' TENUTO CONTO COME SOTTRAZIONE DAL PREZZO BASE DELLA STIMA, CANCELLAZIONE CHE DI REGOLA SARA' POSTA DA QUESTO G.E. A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO, MA A SPESE DELL'ACQUIRENTE CON L'ORDINANZA AUTORIZZATIVA ALLA VENDITA.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione

Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione

Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione

Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta costruito in forza del Permesso di Costruire, Pos. n° 390 prot.11382 del 06/04/2005, che ad oggi risulta scaduto e per cui non risultano varianti o fine lavori.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Ci sono delle difformità nella distribuzione interna, con modifiche sia delle posizione delle tramezzature interne, nella posizione dei vani a cui è legata una diversa disposizione esterna anche delle finestre dei singoli locali. Le difformità si estendo anche ai prospetti per diversa forma con la quale è stata realizzata la copertura.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE, SECONDO IL PROGETTO AUTORIZZATO DAL PERMESSO DI COSTRUIRE POS. 390 DEL 06/04/2005 PROT. 11382 DOVEVA COSTITUIRE AREA DI PARCHEGGIO PER L'IMMOBILE DISTINTO AL FG. 75 PLLA 1266

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Stante la natura e le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, non si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T  
Fabbricato ad uso residenziale, realizzato su un lotto di terreno sito in via Olmetto della fraz. Paterno di Avezzano (AQ) e distinto in catasto terreni al foglio n 75 p.lle 1266 di superficie complessiva pari a 1217 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1266, Zc. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 137.145,00

IL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI E' STATO DETERMINATO SULLA BASE DELLE SEGUENTI VARIABILI: UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DELLA ZONE, OLTRE CHE DALLA FACILITA' DI RAGGIUNGIMENTO, STATO DI MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE, FINITURA E COMFORT, CONSISTENZA, REGOLARITA' GEOMETRICA DELLA FORMA, SUSSISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI E SERVITU' PASSIVE O ATTIVE, SUOI DATI METRICI ED INFINE LA SITUAZIONE DEL MERCATO E DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA. TUTTI QUESTI ELEMENTI, IN COESISTENZA ALL'ESAME DI ALCUNE DOCUMENTAZIONI UFFICIALI ED ESPERITA UN'ATTENTA E PUNTUALE RICERCA VOLTA A DETERMINARE L'ATTUALE VALORE DI MERCATO, INDICANDO SIA IL VALORE PER METRO QUADRATO SIA IL VALORE COMPLESSIVO, TENENDO CONTO ALTRESI' DI EVENTUALI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, HANNO CONCORSO A DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI COMPRAVENDITA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO

Lotto di terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1267

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1267, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.640,00

IL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI E' STATO DETERMINATO SULLA BASE DELLE SEGUENTI VARIABILI: UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DELLA ZONE, OLTRE CHE DALLA FACILITA' DI RAGGIUNGIMENTO, STATO DI MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE, FINITURA E COMFORT, CONSISTENZA, REGOLARITA' GEOMETRICA DELLA FORMA, SUSSISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI E SERVITU' PASSIVE O ATTIVE, SUOI DATI METRICI ED INFINE LA SITUAZIONE DEL MERCATO E DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA. TUTTI QUESTI ELEMENTI, IN COESISTENZA ALL'ESAME DI ALCUNE DOCUMENTAZIONI UFFICIALI ED ESPERITA UN'ATTENTA E PUNTUALE RICERCA VOLTA A DETERMINARE L'ATTUALE VALORE DI MERCATO, INDICANDO SIA IL VALORE PER METRO QUADRATO SIA IL VALORE COMPLESSIVO, TENENDO CONTO ALTRESI' DI EVENTUALI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, HANNO CONCORSO A DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI COMPRAVENDITA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO

Terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1311

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1311, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 13.860,00

IL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI E' STATO DETERMINATO SULLA BASE DELLE SEGUENTI VARIABILI: UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DELLA ZONE, OLTRE CHE DALLA FACILITA' DI RAGGIUNGIMENTO, STATO DI MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE, FINITURA E COMFORT, CONSISTENZA, REGOLARITA' GEOMETRICA DELLA FORMA, SUSSISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI E SERVITU' PASSIVE O ATTIVE, SUOI DATI METRICI ED INFINE LA SITUAZIONE DEL MERCATO E DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA. TUTTI QUESTI ELEMENTI, IN COESISTENZA ALL'ESAME DI ALCUNE DOCUMENTAZIONI UFFICIALI ED ESPERITA UN'ATTENTA E PUNTUALE RICERCA VOLTA A DETERMINARE L'ATTUALE VALORE DI MERCATO, INDICANDO SIA IL VALORE PER METRO

QUADRATO SIA IL VALORE COMPLESSIVO, TENENDO CONTO ALTRESI' DI EVENTUALI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, HANNO CONCORSO A DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI COMPRAVENDITA DA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villetta Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T | 182,86 mq                | 750,00 €/mq     | € 137.145,00       | 100,00%          | € 137.145,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO                                  | 376,00 mq                | 15,00 €/mq      | € 5.640,00         | 100,00%          | € 5.640,00   |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO                                  | 924,00 mq                | 15,00 €/mq      | € 13.860,00        | 100,00%          | € 13.860,00  |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 156.645,00 |

Valore di stima: € 156.645,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| SCIA DIRITTI DI SEGRETERIA   | 100,00   | €    |
| SANZIONI PER MODIFICA AI PROSPETTI   | 516,00   | €    |
| SANZIONI PER TARDIVA COMUNICAZIONE OPERE INTERNE                                       | 1000,00  | €    |
| SPESE PROFESSIONI PER PRATICHE EDILIZIE  | 2000,00  | €    |
| OPERE DA PITTORE PER TRATTAMENTO ANTIMUFFA, CARTEGGIATURA STUCCATURA E RITINTEGGIATURA | 1500,00  | €    |
| OPERE DI COMPLETAMENTO E SISTEMAZIONI ESTERNE  | 15000,00 | €    |
| DIRI IMPIANTO ELETTRICO  | 500,00   | €    |
| DIRI IMPIANTO GAS  | 500,00   | €    |
| REDAZIONE APE  | 350,00   | €    |
| DIRITTI DI SEGRETERIA SCAGI  | 100,00   | €    |
| SPESE PROFESSIONALI PER SCAGI  | 1500,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 133.579,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Non si rilevano riserve e particolarità da segnalare

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 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Colabianchi Fabio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Avezzano (AQ) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 17/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE 390 DEL 06.04.2005 Costantini (Aggiornamento al 06/04/2005)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 17/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - COMUNE AVEZZANO FGL 75 PART 1266 (Aggiornamento al 17/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PROGETTO GENIO CIVILE (Aggiornamento al 26/04/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE A STRUTTURE ULTIMATE (Aggiornamento al 21/01/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COLLAUDO STATICO (Aggiornamento al 10/04/2008)
- ✓ N° 1 Google maps - VISTA AEREA GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - DIFFORMITA' STATO DI FATTO E DI PRGGETTO (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 30/08/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T  
Fabbricato ad uso residenziale, realizzato su un lotto di terreno sito in via Olmetto della fraz. Paterno di Avezzano (AQ) e distinto in catasto terreni al foglio n 75 p.lle 1266 di superficie complessiva pari a 1217 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1266, Zc. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO  
Lotto di terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1267  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1267, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO  
Terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1311  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1311, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella, salvo una porzione marginale per la viabilità, ricade nella zona B4 Norme Tecniche di Attuazione Art.8.4-Aree edificate a destinazione mista produttiva di tipo rurale.

**Prezzo base d'asta: € 133.579,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.579,00**

| <b>Bene N° 1 - Villetta</b>                       |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO 19, edificio -, scala -, interno -, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 1266, Zc. 2, Categoria A7  | <b>Superficie</b> | 182,86 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' INFICIATO DALLA PRESENZA DI MUFFE PRESENTI ALL'INTERNO DI ALCUNI AMBIENTI. DEVE ESSERE COMPLETATA LA SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'AREA CORTILIZIA E LA REALIZZAZIONE DEL CAMMINAMENTO PEDONALE ATTORNO LA CASA. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Fabbricato ad uso residenziale, realizzato su un lotto di terreno sito in via Olmetto della fraz. Paterno di Avezzano (AQ) e distinto in catasto terreni al foglio n 75 p.lle 1266 di superficie complessiva pari a 1217 mq.                        |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis ****  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>            |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1267, Qualità Seminativo                                  | <b>Superficie</b> | 376,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'IMMOBILE OGGI COSTITUISCE STRADA DI ACCESSO STERRATA AL FABBRICATO DISTINTO IN CF ALLA P.LLA 1266 FOGLIO 75                    |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Lotto di terreno distinto al Fg. 75, P.la 1267   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F.**** Omissis **** |                   |           |

| <b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b> |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Ubicazione:</b>                     | Avezzano (AQ) - VIA OLMETTO |

|   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 1311,<br>Qualità Seminativo | <b>Superficie</b> | 924,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | IL LOTTO DI TERRENO E' INCOLTO   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Terreno distinto al Fg. 75, P.lla 1311   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero   |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO 19, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 08/08/2007  
Reg. gen. 22090 - Reg. part. 5912  
Importo: € 70.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA OLMETTO**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a L'AQUILA il 13/06/2005  
Reg. gen. 15191 - Reg. part. 3509  
Importo: € 200.000,00  
Formalità a carico dell'acquirente