
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Lotto 2.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15

Lotto 2	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2018 del R.G.E.	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 298.966,50	16
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.452,50	16

INCARICO

All'udienza del 17/01/2019, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 0863 93251, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A AVEZZANO (AQ) - VIA LUIGI CAPUANA ,16, EDIFICIO 1, PIANO S1-T-1°

Il bene in oggetto è costituito da una villetta, con annessa corte comune ad altro bene, adibita a civile abitazione ubicata nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. Il fabbricato in questione è costituito da tre piani dei quali uno seminterrato e due fuori terra. In dettaglio al piano seminterrato sono presenti un garage, un lavatoio ed una cantina; al piano terra si trovano un soggiorno con angolo cottura, uno studio, un bagno, due ingressi, una cucina con balcone ed un salone; al piano primo è costituito da un corridoio, una camera matrimoniale con bagno interno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. E', inoltre, presente una tettoia in legno adiacente al garage che copre una parte della rampa di accesso allo stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA LUIGI CAPUANA, 16, PIANO T

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, con annessa corte comune ad altro bene, adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. L'edificio in questione è costituito soltanto da un piano terra. In dettaglio sono presenti un portico, un soggiorno, un bagno, un corridoio, una camera matrimoniale, una stanza di servizio ed un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare confina su tutti i lati con la corte di proprietà identificata con il sub 11 della stessa particella 763 del foglio 90. Più precisamente la corte stessa che circonda l'intero fabbricato confina a nord-ovest con la particella 508 dello stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà), a nord-est con la particella 108 dello stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà), a sud-est con i sub 7 (appartenente ad altra proprietà) e 8 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, a sud-ovest con la particella 540 dello

stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,40 mq	240,30 mq	1,00	240,30 mq	2,70 m	T e 1°
Cantina e lavatoio	20,40 mq	24,50 mq	0,20	4,90 mq	2,90 m	S1
Garage	46,40 mq	52,50 mq	0,40	21,00 mq	2,90 m	S1
Balcone coperto+Ingresso coperto	16,25 mq	17,50 mq	0,30	5,25 mq	0,00 m	T e 1°
Balcone scoperto	5,40 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	T
Tettoia in legno	39,50 mq	39,50 mq	0,30	11,85 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				284,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	763	13	2	C6	12	52 mq	59 mq	142,34 €	S1	
	90	763	14	2	A7	2	10,5 vani	201 mq	1057,45 €	S1, T, 1, 2	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa, tuttavia, che la tettoia adiacente al fabbricato sul lato nord-ovest a parziale copertura della rampa di accesso al garage, non risulta accatastata.

E' presente,inoltre, una corte di superficie totale pari a 648,50 mq, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Avezzano col sub 11 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, classificata come bene non censibile comune ai sub 12, 13, 14.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato di conservazione più che buono essendo di recente costruzione.

PARTI COMUNI

E' presente una corte di superficie totale pari a 648,50 mq, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Avezzano col sub 11 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, classificata come bene non censibile comune ai sub 12, 13, 14.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da un villino adibito a civile abitazione, costituito da tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra (il piano terra risulta essere costituito da due parti sfalsate tra loro di circa 1,40 mt).

Tutti i lati del fabbricato affacciano sulla corte comune. La superficie totale netta dell'abitazione, posta ai piani terra e primo, è pari a 207,40 mq, la superficie totale della cantina e del lavatoio è pari a 20,40 mq e la superficie netta del garage è pari a 46,40 mq. Sono presenti, inoltre, un piccolo portico di ingresso e due balconi, uno al piano primo (coperto) ed uno al piano terra, per una superficie totale netta pari a 21,65 mq. Infine, sul lato nord-ovest, a parziale copertura della rampa di accesso al garage, è presente una tettoia in legno di superficie pari a 39,50 mq.

L'altezza utile interna dei piani terra e primo è pari a 2,70 mt mentre l'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a 2,90 mt.

La struttura dell'immobile è in cemento armato ordinario con solai di piano e di copertura in latero-cemento. La copertura è a falde ed è completata da un manto di tegole. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gres ai piani seminterrato e terra ed in parquet al piano primo.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio tinto legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalle loro due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione del villino è stata autorizzata con Permesso di Costruire del 16/05/2006 prot. 15701.

Per quanto riguarda il villino, esiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato. Tuttavia si rileva che la tettoia adiacente al fabbricato sul lato nord-ovest a parziale copertura della rampa di accesso al garage, risulta essere priva di autorizzazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare confina su tutti i lati con la corte di proprietà identificata con il sub 11 della stessa particella 763 del foglio 90. Più precisamente la corte stessa che circonda l'intero fabbricato confina a nord-ovest con la particella 508 dello stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà), a nord-est con la particella 108 dello stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà), a sud-est con i sub 7 (appartenente ad altra proprietà) e 8 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, a sud-ovest con la particella 540 dello stesso foglio 90 (appartenente ad altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,70 mq	82,50 mq	1,00	82,50 mq	2,85 m	Terra
Portico di ingresso	13,70 mq	14,50 mq	0,30	4,35 mq	2,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				86,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	763	12	2	A2	2	3 vani	69 mq	162,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale esistente in quanto è presente un vano adibito a stanza di servizio sul lato sud-ovest del fabbricato, non riportato nella suddetta planimetria.

E' presente, inoltre, una corte di superficie totale pari a 648,50 mq, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Avezzano col sub 11 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, classificata come bene non censibile comune ai sub 12, 13, 14

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

E' presente una corte di superficie totale pari a 648,50 mq, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Avezzano col sub 11 della stessa particella 763 dello stesso foglio 90, classificata come bene non censibile comune ai sub 12, 13, 14.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da un fabbricato a un piano adibito a civile abitazione. Tutti i lati del fabbricato affacciano sulla corte comune. La superficie totale netta dell'abitazione è pari a 66,70 mq. E' presente, inoltre, un portico di ingresso di superficie netta pari a 13,70 mq. L'altezza utile della camera, del soggiorno e del corridoio è pari a 2,85 mt; l'altezza del bagno e del ripostiglio varia da un minimo di 2,20 mt a un massimo di 2,55 mt; infine l'altezza della stanza di servizio varia da un

minimo di 2.45 mt a un massimo di 2.95 mt.

La struttura dell'immobile è in muratura con solaio di piano in latero-cemento. La copertura è in legno con sovrastante manto di tegole. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate mentre quelle esterne risultano solo intonacate; i pavimenti sono in gres; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio. Sono presenti tutti gli impianti tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** usufruttuaria per la quota di 1/2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile è stata autorizzata con Concessione Edilizia prot. 20938 del 14/12/1973.

Si è rilevato che nello stato di fatto è presente un vano adibito a stanza di servizio sul lato sud-ovest del fabbricato non presente nella documentazione progettuale reperita.

Inoltre era stata prevista la demolizione dell'intero fabbricato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del 16/05/2006 prot. 15701 relativo al Villino (Bene N. 1 della presente relazione).

Quanto su scritto può essere sanato con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previa realizzazione di un graticciato in legno tra i due fabbricati per l'abbattimento delle distanze; inoltre, per essere conforme alle norme del P.R.G. vigente, è necessario prevedere il cambio di destinazione d'uso di una parte del fabbricato in

modo tale che lo stesso sarà infine adibito in parte ad abitazione e in parte ad accessori.

Si evidenzia, inoltre, che nella valutazione ed individuazione del prezzo unitario del presente bene si è tenuto conto della destinazione d'uso finale degli ambienti e delle spese necessarie per procedere alla regolarizzazione di quanto sopra esposto.

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.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°
Il bene in oggetto è costituito da una villetta, con annessa corte comune ad altro bene, adibita a civile abitazione ubicata nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. Il fabbricato in questione è costituito da tre piani dei quali uno seminterrato e due fuori terra. In dettaglio al piano seminterrato sono presenti un garage, un lavatoio ed una cantina; al piano terra si trovano un soggiorno con angolo cottura, uno studio, un bagno, due ingressi, una cucina con balcone ed un salone; al piano primo è costituito da un corridoio, una camera matrimoniale con bagno interno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. E', inoltre, presente una tettoia in legno adiacente al garage che copre una parte della rampa di accesso allo stesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 763, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 298.966,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°	284,73 mq	1.050,00 €/mq	€ 298.966,50	100,00%	€ 298.966,50
Valore di stima:					€ 298.966,50

Valore di stima: € 298.966,50

Valore finale di stima: € 298.966,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, con annessa corte comune ad altro bene, adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. L'edificio in questione è costituito soltanto da un piano terra. In dettaglio sono presenti un portico, un soggiorno, un bagno, un corridoio, una camera matrimoniale, una stanza di servizio ed un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 56.452,50
Si evidenzia che nella valutazione ed individuazione del prezzo unitario del presente bene si è tenuto conto della destinazione d'uso finale degli ambienti e delle spese necessarie per procedere alla regolarizzazione di quanto esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T	86,85 mq	650,00 €/mq	€ 56.452,50	100,00%	€ 56.452,50
				Valore di stima:	€ 56.452,50

Valore di stima: € 56.452,50

Valore finale di stima: € 56.452,50

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.

Trasacco, li 24/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie Bene N. 1 (Villino)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie Bene N.2 (Fabbricato abitativo)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica Bene N. 1 (Villino)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica Bene N. 2 (Fabbricato abitativo)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di P.R.G.
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Bene N. 1 (Villino)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Bene N. 1 (Villino)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Bene N.2 (Fabbricato abitativo)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire Bene N. 1 (Villino)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene n. 2 (Fabbricato Abitativo)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°
Il bene in oggetto è costituito da una villetta, con annessa corte comune ad altro bene, adibita a civile abitazione ubicata nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. Il fabbricato in questione è costituito da tre piani dei quali uno seminterrato e due fuori terra. In dettaglio al piano seminterrato sono presenti un garage, un lavatoio ed una cantina; al piano terra si trovano un soggiorno con angolo cottura, uno studio, un bagno, due ingressi, una cucina con balcone ed un salone; al piano primo è costituito da un corridoio, una camera matrimoniale con bagno interno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. E', inoltre, presente una tettoia in legno adiacente al garage che copre una parte della rampa di accesso allo stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 763, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

Prezzo base d'asta: € 298.966,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T
Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, con annessa corte comune ad altro bene, adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. L'edificio in questione è costituito soltanto da un piano terra. In dettaglio sono presenti un portico, un soggiorno, un bagno, un corridoio, una camera matrimoniale, una stanza di servizio ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Avezzano in zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva estensiva).

Prezzo base d'asta: € 56.452,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.966,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana ,16, edificio 1, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	Quota	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 763, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A7	Superficie	284,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione più che buono essendo di recente costruzione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da una villetta, con annessa corte comune ad altro bene, adibita a civile abitazione ubicata nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. Il fabbricato in questione è costituito da tre piani dei quali uno seminterrato e due fuori terra. In dettaglio al piano seminterrato sono presenti un garage, un lavatoio ed una cantina; al piano terra si trovano un soggiorno con angolo cottura, uno studio, un bagno, due ingressi, una cucina con balcone ed un salone; al piano primo è costituito da un corridoio, una camera matrimoniale con bagno interno, due camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone coperto. E', inoltre, presente una tettoia in legno adiacente al garage che copre una parte della rampa di accesso allo stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e dalle loro due figlie.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.452,50

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Luigi Capuana, 16, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	Quota	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 763, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	86,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato, con annessa corte comune ad altro bene, adibito a civile abitazione ubicata nel Comune di Avezzano, frazione Antrosano, in via Luigi Capuana n. 16. L'edificio in questione è costituito soltanto da un piano terra. In dettaglio sono presenti un portico, un soggiorno, un bagno, un corridoio, una camera matrimoniale, una stanza di servizio ed un ripostiglio.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla esecutata **** Omissis **** usufruttuaria per la quota di 1/2.