

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20



Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3.....	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2023 del R.G.E.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1.....	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1	39
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1	39



INCARICO

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1 (Coord. Geografiche: lat.42.03842; long.13.41972)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1 (Coord. Geografiche: lat.42.03842; long.13.41972)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1 (Coord. Geografiche: lat.42.03842; long.13.41972)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio sub.25, con garage sub.9 e magazzini/locali di deposito sub.19 e sub.20

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.

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

Il sub.25 (ufficio) è in realtà utilizzato come residenza ed abitato.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare (sub.25) in oggetto confina al lato est con i subalterni 23 e 35, oltre che con il vano scala comune, sugli altri fronti affaccia sulla corte comune esterna (sub.1). Il garage (sub.9) confina da tutti i lati con il Bene Comune Non Censibile (sub.1) tranne che a nord-est dove confina con il sub.10. Il magazzino/cantina sub.19 confina a nord con il sub.1 (B.C.N.C.), ad est con il sub.20 e ad ovest con i sub.16 e 17. Il magazzino/cantina sub.20 confina a nord con il sub.1 (B.C.N.C.) ad est con il sub.14 e a sud-ovest con il sub.17.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio (sub.25)	54,94 mq	66,51 mq	0,9	59,86 mq	2,70 m	1
terrazzo (sub.25)	12,47 mq	12,72 mq	0,3	3,82 mq	0,00 m	1
Autorimessa (sub.9)	14,00 mq	16,00 mq	0,54	8,64 mq	2,60 m	S1
Cantine/locali di sgombero (sub.19 e 20)	10,00 mq	14,00 mq	0,28	3,92 mq	2,70 m	T
loggia (sub.25)	13,81 mq	15,43 mq	0,54	8,33 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				84,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si applica al fabbricato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 che tenga conto di una struttura portante realizzata con normative ormai superate. All'autorimessa ed alla loggia si applica un coefficiente di destinazione 0,60 che, moltiplicato per quello di vetustà 0,90, determina un coefficiente pari a 0,54. Al terrazzo si applica il coefficiente di destinazione 0,60 ed il coefficiente 0,50 (totale 0,30) perchè, secondo il titolo edilizio, dovrebbe essere una copertura piana non praticabile. Alle cantine-locali di sgombero, che in realtà sono spazi privi di porta di ingresso e tra loro collegati (nell'ultima pratica edilizia sono individuati come portico e tale è allo stato attuale) si applica il coefficiente 0,28 che tiene conto anche del fatto che non hanno le peculiarità di un locale magazzino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita € 53,50 Piano S1
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq. Rendita € 10,85 Piano T
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 mq



		Rendita € 4,65 Piano T
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 826,33 Piano 1
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 mq Rendita € 4,65 Piano T
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita € 53,50 Piano S1
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 826,33 Piano 1
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 7 mq Rendita € 10,85 Piano T
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 826,33 Piano 1
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 mq Rendita € 53,50 Piano S1
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 3 mq Rendita € 4,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1782	25	1	A10	1	4 vani	68 mq	826,33 €	1	
	11	1782	9	1	C6	6	14 mq	16 mq	53,5 €	S1	
	11	1782	19	1	C2	3	3 mq	5 mq	4,65 €	T	
	11	1782	20	1	C2	3 mq	7	9 mq	10,85 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

C'è corrispondenza catastale con lo stato di fatto del sub.25 tranne che per la destinazione che è residenziale e non di ufficio. Non c'è corrispondenza catastale per i due magazzini al piano terra (sub.19 e 20), che in realtà sono un unico spazio aperto (privo di porte di ingresso) e, in realtà, risulta corrispondere alle previsioni di progetto dove risulta essere un "portico".

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio, in realtà abitato ed arredato conseguentemente, si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono all'interno di un più grande condominio dotato di un regolamento a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023. Le parti comuni sono individuate anche in Catasto Fabbricati al sub.1 (Bene Comune Non Censibile) costituito dalla corte esterna, dal vano scala ed ascensore e dai percorsi per raggiungere le unità immobiliari a tutti i livelli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e/o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento fanno parte di un più grande complesso edilizio costituito da n.4 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto. Il tutto è realizzato con struttura portante con telaio spaziale in calcestruzzo armato su graticcio di fondazione a trave rovescia continua e solai in latero-cemento. Le tamponature e le tramezzature sono realizzate in laterizio forato. La copertura è realizzata con tetto a falde. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, termico e termoidraulico autonomo). Una scala interna ed un ascensore garantiscono il collegamento tra i vari livelli. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in maioliche. Nel piano interrato ad uso garage il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1982 al 05/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	26/10/1982	2886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/10/1982	11808	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Avezzano (AQ)	15/11/1982	3161			
Dal 05/10/2007 al 28/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)	05/10/2007	36277	11622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate L'Aquila	09/10/2007	15359			



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Tufani di Frascati (Rm)	28/12/2010	79759	24967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	10/01/2011	808	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariangela Lacatena di Frascati (Rm)	14/07/2015	580	370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/07/2015	10073	7946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8/E del 04.03.2015, il provvedimento giudiziario di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, in quanto oggettivamente riferito ai beni espropriati, assume lo schema della "cancellazione parziale", anche quando questi rappresentano l'intero compendio immobiliare oggetto della formalità da annotare. Tale "cancellazione parziale" circoscritta ai beni indicati nel decreto di trasferimento, altro non è che un'annotazione di restrizione di beni. L'Agenzia ha pertanto affermato, in conclusione, che "la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti". Per la cancellazione PARZIALE l'imposta è pari allo 0,50% sul minor valore tra il credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione. Si prende come base di riferimento il prezzo di aggiudicazione e non il valore catastale.

Effettuando le ricerche ipocatastali, il sottoscritto ha rilevato la registrazione (R.G.n.18245, R.P.n.14496 del 21.12.2015) di un contratto preliminare di compravendita, con la società eseguita come venditrice, per i beni di cui al lotto n.1 (sub.9,19,20 e 25), certificato dal notaio Simona Iorio di Avezzano (AQ) in data 10.12.2015.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti:

- a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
- b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
- e) $R_c \text{ max} = 0,50$;
- f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
- g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
- h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli



interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.

-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;

i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;

l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;

m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti

Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10-(Vincolo ferroviario) che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato in oggetto risulta essere la D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09, presentata dalla ditta **** Omissis **** come Variante al Permesso di Costruire del 08.05.2008 prot.0016414 Pos.260/07, rilasciato alla ditta **** Omissis ****. Il citato Permesso di Costruire a sua volta risulta essere variante all'originario Permesso di Costruire del 02.02.2007 prot.4119 Pos.335/06, rilasciato alla stessa ditta **** Omissis ****.Il fabbricato non è dotato di "Agibilità" risultando la relativa pratica in evasa ed archiviata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto alla D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09 si riscontrano le seguenti difformità:

Il Sub.25 (Ufficio) dispone di un terrazzo, a cui accede da n.2 portefinestre, che in progetto è individuato come "copertura piana non praticabile" e quindi non disponibile all'uso da parte delle unità immobiliari. Per accedere al terrazzo risultano trasformate le previste finestre in portafineste.

I sub.19 e 20 (magazzini al piano terra) sono in realtà un unico spazio aperto (privo di portoni di ingresso) in conformità alle previsioni di progetto, in cui si individua come "Portico".

Il sub.9 (garage) è sostanzialmente conforme alle previsioni di progetto, con un piccolo incremento di superficie dovuto allo spostamento di circa 25 cm. del tramezzo di separazione con il confinante sub.10 (si è



spostato dall'allineamento interno del pilastro a quello esterno). Considerando che la serranda risulta posizionata 15 cm. all'interno, si conferma la consistenza catastale di 14 mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 925,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.243,00

Esiste un regolamento del Condominio a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023.

Le spese condominiali sopra riportate riguardano l'intera proprietà dell'Esecutato e, quindi, l'insieme dei tre lotti della presente C.T.U.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1

DESCRIZIONE

Garage sub.4

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.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare (sub.4) in oggetto confina ai lati est ed ovest con il sub.1 (B.C.N.C.), a nord con il sub.3 ed a sud con la particella n.1548.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,00 mq	31,00 mq	0,9	27,90 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,90 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	27,90 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si applica al fabbricato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 che tenga conto anche di struttura portante realizzata con normative ormai superate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 29 mq Rendita € 110,83 Piano S1
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 29 mq Rendita € 110,83 Piano S1
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 29 mq Rendita € 110,83 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1782	4	1	C6	6	29 mq	31 mq	110,83 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

Sussiste una sostanziale corrispondenza catastale con lo stato di fatto dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il garage è in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono all'interno di un più grande condominio dotato di un regolamento a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023. Le parti comuni sono individuate anche in Catasto Fabbricati al sub.1 (Bene Comune Non Censibile) costituito dalla corte esterna, dal vano scala ed ascensore e dai percorsi per raggiungere le unità immobilirati a tutti i livelli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento fanno parte di un più grande complesso edilizio costituito da n.4 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto. Il tutto è realizzato con struttura portante con telaio spaziale in calcestruzzo armato su graticcio di fondazione a trave rovescia continua e solai in latero-cemento. Le tamponature e le tramezzature sono realizzate in laterizio forato. La copertura è realizzata con tetto a falde. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, termico e termoidraulico autonomo). Una scala interna ed un ascensore garantiscono il collegamento tra i vari livelli. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in maioliche. Nel piano interrato ad uso garage il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il garage risulta incustodito con all'interno materiale vario.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1982 al 05/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	26/10/1982	2886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/10/1982	11808	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Avezzano (AQ)	15/11/1982	3161			
Dal 05/10/2007 al 28/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)	05/10/2007	36277	11622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	09/10/2007	15359	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Tufani di Frascati (Rm)	28/12/2010	79759	24967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	10/01/2011	808	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2015 al	**** Omissis ****	compravendita			



23/04/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mariangela Lacatena di Frascati (Rm)	14/07/2015	580	370
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/07/2015	10073	7946
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti:
a) Uf = 0,8 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);



- b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
- e) Rc max = 0,50;
- f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
- g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
- h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.
-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
- i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
- m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti

Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10-Vincolo ferroviario che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato in oggetto risulta essere la D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09, presentata dalla ditta **** Omissis **** come Variante al Permesso di Costruire del 08.05.2008 prot.0016414 Pos.260/07, rilasciato alla ditta **** Omissis ****. Il citato Permesso di Costruire a sua volta risulta essere variante all'originario Permesso di Costruire del 02.02.2007 prot.4119 Pos.335/06, rilasciato alla stessa ditta **** Omissis ****

Nell'ultima pratica edilizia (D.I.A. del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09) si prevede la realizzazione di n.2 box auto (n.1 e n.2) che, invece, risultano fusi in un unico garage (sub.4).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 925,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.243,00

Esiste un regolamento del Condominio a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023.

Le spese condominiali sopra riportate riguardano l'intera proprietà dell'Esecutato e, quindi, l'insieme dei tre lotti della presente C.T.U.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1

DESCRIZIONE

Garage sub.7

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.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare (sub.7) in oggetto confina a tutti i lati con il sub.1 (B.C.N.C.), tranne all'angolo nord-ovest dove confina con il sub.8 ed all'angolo sud-est dove confina con il sub.6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,00 mq	38,00 mq	0,9	34,20 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,20 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	34,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si applica al fabbricato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 che tenga conto anche di struttura portante realizzata con normative ormai superate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 28/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Rendita € 137,58 Piano S1
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Rendita € 137,58 Piano S1
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Rendita € 137,58 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1782	7	1	C6	6	36 mq	38 mq	137,58 €	S1	

Corrispondenza catastale



Non è stato possibile accedere al garage sub.7 per cui non è possibile confermare la corrispondenza catastale allo stato di fatto

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile accedere al garage sub.7 per cui non è possibile riferire sullo stato conservativo che si presume analogo a quello degli altri due garage visionati.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono all'interno di un più grande condominio dotato di un regolamento a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023. Le parti comuni sono individuate anche in Catasto Fabbricati al sub.1 (Bene Comune Non Censibile) costituito dalla corte esterna, dal vano scala ed ascensore e dai percorsi per raggiungere le unità immobilirati a tutti i livelli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e/o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento fanno parte di un più grande complesso edilizio costituito da n.4 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto. Il tutto è realizzato con struttura portante con telaio spaziale in calcestruzzo armato su graticcio di fondazione a trave rovescia continua e solai in latero-cemento. Le tamponature e le tramezzature sono realizzate in laterizio forato. La copertura è realizzata con tetto a falde. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, termico e termoidraulico autonomo). Una scala interna ed un ascensore garantiscono il collegamento tra i vari livelli. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in maioliche. Nel piano interrato ad uso garage il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non è stato possibile accedere al garage sub.7 e non si è in grado di riferire se è occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1982 al 05/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Almerindo Vitullo di Avezzano (AQ)	26/10/1982	2886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/10/1982	11808	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Avezzano (AQ)	15/11/1982	3161			
Dal 05/10/2007 al 28/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)	05/10/2007	36277	11622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	09/10/2007	15359	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/12/2010 al 14/07/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Tufani di Frascati (Rm)	28/12/2010	79759	24967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	10/01/2011	808	767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/07/2015 al 23/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Mariangela Lacatena di Frascati (Rm)	14/07/2015	580	370
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	28/07/2015	10073	7946
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti:

- Uf = 0,8 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
- altezza max piani fuori terra = ml. 14,00;
- Rc max = 0,50;



- f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;
- g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;
- h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.
-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali;
- i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile;
- m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti

Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10-Vincolo ferroviario che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'ultima pratica edilizia riguardante il fabbricato in oggetto risulta essere la D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09, presentata dalla ditta **** Omissis **** come Variante al Permesso di Costruire del 08.05.2008 prot.0016414 Pos.260/07, rilasciato alla ditta **** Omissis ****. Il citato Permesso di Costruire a sua volta risulta essere variante all'originario Permesso di Costruire del 02.02.2007 prot.4119 Pos.335/06, rilasciato alla stessa ditta **** Omissis ****

Nell'ultima pratica edilizia (D.I.A. del 07/09/2009 prot.0030031/09 Pos.236/09) si prevede la realizzazione di un box auto (n.5) in allineamento con la struttura portante in elevazione e delle dimensione nette di 5,00x2,85 m. Risulta catastalmente un garage che invece, oltre ad occupare una porzione più grande del piano sottostrada, esorbita anche dall'ingombro della struttura portante in elevazione sui lati sud-est e sud-ovest. Queste difformità sono rilevate sulla planimetria catastale ma non sul posto non essendo stato possibile effettuare l'accesso

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 925,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.243,00

Esiste un regolamento del Condominio a rogito del Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ) del 18.02.2010 rep.39087/13847, trascritto all'Agenzia delle Entrate dell'Aquila il 19.02.2010 R.G.2859 e R.P.2023.

Le spese condominiali sopra riportate riguardano l'intera proprietà dell'Esecutato e, quindi, l'insieme dei tre lotti della presente C.T.U.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle consistenze catastali dei n.6 beni oggetto del procedimento, si ritiene di poter formare n.3 lotti :

- Lotto n.1 costituito dall'appartamento al 1° piano ad uso ufficio (sub.25) con il garage individuato al sub.9 al piano S1 di 14 mq. netti ed i n.2 piccolissimi magazzini/cantine individuati ai sub.19 e 20, al piano Terra, della consistenza complessiva di 10 mq. netti, come accessori e/o pertinenze
- Lotto n.2 costituito dal garage posto al piano S1 individuato al sub.4 di 29 mq. netti
- Lotto n.3 costituito dal garage posto al piano S1 individuato al sub.7 di 36 mq. netti

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1
Appartamento ad uso ufficio sub.25, con garage sub.9 e magazzini/locali di deposito sub.19 e sub.20
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 101.212,53

Per la valutazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2023 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per uffici in normale stato conservativo variano tra €.770,00 ed €.970,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione, viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, il valore massimo della quotazione OMI (€.970,00) e fare la media con il più probabile valore di mercato che è circa di €.1.530,00/mq. Il valore medio risulta quindi di €.1.250,00/mq. Si precisa che nella determinazione della consistenza immobiliare sono stati applicati i coefficienti di riduzione di la vetustà strutturale, di destinazione, di illegittimità edilizia e di difformità. Sarà necessario detrarre la somma per la definizione della eventuale sanatoria edilizia con "accertamento di conformità" (S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001), dovuta alle difformità sanabili rispetto alle previsioni di progetto, valutata in €.4.500,00 che, ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario : $1.250,00 - (4.500,00 / 84,57) = €.1.196,79$.

Per la valutazione del valore della locazione (abitativa residenziale come è risultato nel corso del sopralluogo) si fa ancora riferimento alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2023 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per la locazione di abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €.2,70 ed €.4,00 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando di poter applicare il valore massimo (in linea con le quotazioni del mercato locale), per l'intero lotto n.1 della superficie convenzionale di 84,57 mq. si ottiene un valore di locazione di $(84,57 \times 4,00) = €.338,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Ufficio Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1	84,57 mq	1.196,79 €/mq	€ 101.212,53	100,00%	€ 101.212,53
				Valore di stima:	€ 101.212,53

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1
Garage sub.4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.424,88

Per la valutazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2023 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per autorimesse in normale stato conservativo variano tra €350,00 ed €520,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione, viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, il valore massimo della quotazione OMI (€520,00) e fare la media con il più probabile valore di mercato che è circa di €980,00/mq. Il valore medio risulta quindi di €750,00/mq. Nella determinazione della consistenza immobiliare è stato applicato di un coefficiente pari a 0,90 che considera anche la vetustà strutturale. Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione della eventuale sanatoria edilizia con una C.I.L.A. per avvenuta realizzazione di modifiche interne (sanzione €1.000,00) dovuta alle difformità rispetto alle previsioni di progetto, valutata in €2.500,00 che, ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario : $750,00 - (2.500,00/27,90) = €660,39$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1	27,90 mq	660,39 €/mq	€ 18.424,88	100,00%	€ 18.424,88
				Valore di stima:	€ 18.424,88

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1
Garage sub.7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.149,98



Per la valutazione del prezzo unitario si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 2° semestre 2023 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per autorimesse in normale stato conservativo variano tra €.350,00 ed €.520,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione, viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile, il valore massimo della quotazione OMI (€.520,00) e fare la media con il più probabile valore di mercato che è circa di €.980,00/mq. Il valore medio risulta quindi di €.750,00/mq. Nella determinazione della consistenza immobiliare è stato applicato di un coefficiente pari a 0,90 che considera anche la vetustà strutturale. Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione della eventuale sanatoria edilizia con "accertamento di conformità" (S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) dovuta alle difformità rispetto alle previsioni di progetto, valutata in €.2.500,00 che, ripartita sulla superficie convenzionale riduce il valore unitario : $750,00 - (2.500,00/34,20) = €.676,90$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1	34,20 mq	676,90 €/mq	€ 23.149,98	100,00%	€ 23.149,98
				Valore di stima:	€ 23.149,98

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 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Biase Donato Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio foglio catastale n.11 di Avezzano (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 14/03/2024)



- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - piante sc.1:200 lotto n.1, n.2, n.3 ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accesso agli atti Comune di Avezzano (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - D.I.A. Pos.326 2009 (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Collaudo strutturale (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali lotto n.1, n.2 e n.3 (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto elettrico sub.25 (studio) (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permessi di Costruire n.4119/2007 e n.0016414/2008 (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - vista aerea Google Maps (Aggiornamento al 02/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto preliminare di compravendita (Aggiornamento al 18/04/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1
Appartamento ad uso ufficio sub.25, con garage sub.9 e magazzini/locali di deposito sub.19 e sub.20
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1,
Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti: a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00; e) R_c max = 0,50; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10- (Vincolo ferroviario) che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1
Garage sub.4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti: a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00; e) R_c max = 0,50; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le



destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10-Vincolo ferroviario che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1

Garage

sub.7

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade in zona B.1, sottozona B.1.1 (Aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo) del P.R.G. vigente nel Comune di Avezzano. L'immobile 8.1.3 - Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione in detta zona sono riportati al punto 8.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e sono i seguenti: a) $U_f = 0,8$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00; e) R_c max = 0,50; f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30. -parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti Circa 82% della superficie del lotto ricade in zona di "Vincolo di rispetto ferroviario", regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al punto 13.10-Vincolo ferroviario che così recita "La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa. L'ampiezza della fascia di rispetto delle ferrovie è quella fissata dal D.P.R. n.753/80 e l'edificazione o le trasformazioni edilizie nella fascia ferroviaria sono ammesse alle condizioni ed eventuali deroghe fissate dal suddetto D.P.R.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 1782, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A10 - Fig. 11, Part. 1782, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1782, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C2 - Fig. 11, Part. 1782, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	84,57 mq
Stato conservativo:	L'ufficio, in realtà abitato ed arredato conseguentemente, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio sub.25, con garage sub.9 e magazzini/locali di deposito sub.19 e sub.20		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 1782, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	27,90 mq
Stato conservativo:	Il garage è in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Garage sub.4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via Lago di Nemi n.8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1782, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	34,20 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile accedere al garage sub.7 per cui non è possibile riferire sullo stato conservativo che si presume analogo a quello degli altri due garage visionati.		
Descrizione:	Garage sub.7		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA LAGO DI NEMI N.8, PIANO 1

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA LAGO DI NEMI N.8, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA LAGO DI NEMI N.8, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 01/12/2023
Reg. gen. 22403 - Reg. part. 18471
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

