
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell' "Espero Stimatore" Ing. Palma Pasquale, nel Fallimento 38/2016 -

SOMMARIO

Incarico	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Conclusioni.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Schema riassuntivo Fallimento 38/2016 -	12
Lotto 1	12

INCARICO

Con PEC del 30/04/2025, da parte del Curatore Fallimentare, Avv. Roberto Iucci, il sottoscritto, Ing. Palma Pasquale, con studio in Via Nazario Sauro, 6 - 67051 - Avezzano (AQ), email pasqualepalma@fastwebnet.it, PEC pasquale.palma@ingpec.eu, veniva nominato "Esperto Stimatore" del bene come di seguito indicato:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A, piano S1-T censito al catasto fabbricati al Foglio 34, p.lla 2458, sub. 14.

DESCRIZIONE

L'immobile è inserito in un complesso edilizio (foto 1-4) realizzato in una zona di espansione del Comune di Avezzano, in un'area in cui l'edilizia residenziale è intervallata da attività produttive di piccola dimensione, attrezzature pubbliche e lotti ancora incolti. Dal centro di Avezzano, percorrendo via XX Settembre in direzione Nord, deviando su via Brunelleschi e da qui su via Buonarroti, si accede all'area in cui ricade tutto il complesso edilizio. Attualmente l'ingresso, sia in entrata che in uscita, avviene attraverso una strada un pò tortuosa, che passa attraverso altri edifici, da via Buonarroti. Il complesso edilizio è recintato e comprende 3 palazzine di cui 2 aventi la medesima sagoma e una terza con caratteristiche differenti. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello pedonale e un accesso carrabile, oltre il quale si sviluppa la strada privata lungo la quale sono disposte le palazzine (foto n°4). L'area è recintata con muretti in cemento armato con sovrastante rete metallica (foto

n°5).

L'appartamento si trova all'estremo verso Sud della palazzina indicata come "Scala A" nell'elaborato planimetrico. La palazzina è la prima che si incontra accedendo dal cancello, l'appartamento ha tre affacci: uno sulla strada di distribuzione interna del complesso immobiliare, l'altro sul lotto confinante e lateralmente sull'area di separazione con la palazzina denominata "Scala B".

L'ingresso avviene attraverso una scala esterna (foto n°6 e 7) e un portoncino blindato in legno (foto n° 8), da cui si accede ad un ampio disimpegno (foto n° 9-10), che conduce da una parte direttamente alla cucina con angolo cottura, collegato tramite porte finestre alla terrazza (foto n° 11). La terrazza non è recintata, ma è solo pavimentata in pietra e direttamente collegata alla corte esclusiva (foto n°12, 13).

A destra dell'ingresso (foto n°14 e 15) si accede alla zona notte costituita da due camere e due bagni. La prima camera (foto n° 17) è dotata di ampio bagno esterno (foto n°16), la seconda (foto n° 18, 19) è dotata di bagno interno (foto n° 23-25).

E' presente inoltre un vano scala di collegamento con il piano seminterrato nel quale però ancora non risulta realizzata la scala stessa (foto n°20). Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come stenditoio e lavatoio, che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico. E' importante evidenziare che attualmente il piano seminterrato non risulta accessibile direttamente in quanto:

- non è presente la scala di accesso dal piano superiore;
- i locali nella parte anteriore, inizialmente adibiti a garage (subalterni 4 e 5) sono stati venduti in una precedente Procedura giudiziaria.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A, piano S1-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 debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ---
Partita IVA:
Via degli
04100 - Latina (LT)

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

- (Proprietà 1/1)

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	2,75 m	T
Cantina	34,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,75 m	S1
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	T
Cortile	38,50 mq	38,50 mq	0,18	6,93 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,43 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				109,43 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
	34	2458	14	2	A2	4	4,5 vani	68 mq	348,61 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

La suddivisione degli ambienti interni corrisponde a quella presente nella planimetria catastale, tuttavia, in difformità a quanto indicato nella planimetria stessa, al posto del locale di sgombero è stata realizzata una zona pranzo con angolo cottura e annesso soggiorno, mentre al posto del soggiorno cucina è stata realizzata una camera da letto.

Ciò si evince dalla presenza del rivestimento in una delle pareti del locale di sgombero (foto n° 9, 10) e dalle predisposizioni e prese dell'impianto elettrico. Inoltre, pur essendo presente l'apposito vano, non risulta presente la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato (foto n° 20).

Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come "stenditoio e lavatoio", che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico.

Per le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale si stima un importo pari a € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi foto n° 8-26), sia nella pavimentazione che negli infissi interni. I muri sono intonacati e tinteggiati e non è presente alcun elemento visibile di ammaloramento.

Il portoncino blindato di ingresso all'appartamento richiede una manutenzione importante nella parte esterna in legno, a causa degli effetti degli agenti esterni durante il lungo periodo di inutilizzo.

Sono presenti i seguenti impianti:

- termoidraulico, con i radiatori (ad eccezione di una stanza, v. foto n. 17), ma senza la caldaia;
- elettrico, senza la presenza di frutti, ma con tutte le prese già dotate anche di plafoniere;
- idrico/sanitario.

E' inoltre presente un impianto di videocitofono.

I bagni sono completamente realizzati con la dotazione dei sanitari (foto n° 16 e 23-25).

PARTI COMUNI

L'immobile è dotato delle seguenti parti comuni:

- Vano tecnico al piano seminterrato,
- Rampa garage,
- Corsia garage,

indicati catastalmente con il Sub. 1.

- Corte esterna alle due palazzine con zone di verde, aiuole con brecciolino e parcheggi non delimitati,

indicata catastalmente con il Sub. 3 (foto n°5).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso a cui appartiene l'immobile è costruito in cemento armato, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e la copertura è in manto di laterizi.

L'appartamento ha tre affacci: uno sulla strada di distribuzione interna del complesso immobiliare, l'altro sul lotto confinante non ancora edificato e lateralmente sull'area di separazione con la palazzina denominata "Scala B". L'ingresso all'unità immobiliare avviene attraverso una scala esterna (foto n°6 e 7) e un portoncino blindato in legno (foto n° 8), da cui si accede ad un ampio disimpegno (foto n° 9-10), che conduce da una parte alla zona pranzo con angolo cottura collegato tramite porte finestre alla terrazza (foto n° 11). La terrazza non è recintata, ma è solo pavimentata in pietra e direttamente collegata alla corte esclusiva (foto n°12,13).

A destra dell'ingresso (foto n°14 e 15) si accede alla zona notte costituita da due camere e due bagni. La prima camera (foto n° 17) è dotata di ampio bagno esterno (foto n°16), la seconda (foto n° 18, 19) è dotata di bagno interno (foto n° 23-25).

E' presente inoltre un vano scala di collegamento con il piano seminterrato nel quale però ancora non risulta realizzata la scala stessa (foto n°20). Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come stenditoio e lavatoio, che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico e sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa ml 2,75. Tutti gli ambienti sono pavimentati con gres porcellanato. Le finestre e le portefinestre sono in legno con vetrocamera e con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli impianti sono stati realizzati ma non completati.

In particolare, sono presenti i seguenti impianti:

- termoidraulico, con i radiator (ad eccezione di una camera), ma senza la caldaia di cui esiste solo la predisposizione (foto n°21);
- elettrico, senza la presenza di frutti, ma con tutte le prese già dotate anche di plafoniere;
- idrico/sanitario.

I bagni sono completamente realizzati con la dotazione dei sanitari (foto n° 16 e 23-25).

E' inoltre presente un impianto di videocitofono con dispositivo interno installato (foto n° 26).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

NORMATIVA URBANISTICA

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire suddetto i terreni si trovavano all'interno del P.R.G. (Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano approvato dal Consiglio della Provincia dell'Aquila con Delibera n. 93 del 11.12.2000 - esecutivo dal 14.02.2001 con pubblicazione sul B.U.R.A. n. 4), in zona B3 - Aree a destinazione residenziale e residenziale - produttiva di tipo estensivo. Tale zona di P.R.G. insieme alla zona B5 di P.R.G. è stata oggetto di Variante ai sensi dell'art. 9.1 delle N.T.A. del P.R.G. ed identificata come P.R.N.A. Piano di Recupero del Nucleo Abusivo Località Caruscino.

In tale strumento urbanistico quindi in variante al P.R.G., approvato ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/1999 con Deliberazione n. 37 del 12.04.2007 (pubblicato sul B.U.R.A. ordinario n. 41 del 20.07.2007), il terreno suddetto ricade nei "Lotti Edificabili".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire e Permesso in Sanatoria (Artt. 13 e 36 D.P.R. N. 380 del 06.06.2001) Pos. N. 287/07 Prot. N. 0043954 del 19.12.2008 relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contenzioso, rilasciato al Sig. _____ quale procuratore della _____, in relazione alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale/artigianale e Sanatoria ai sensi dell'art. 36, distinto in Catasto al Foglio 34 Particelle nn. 2061 - 628 - 831 sito in Via Buonarroti su progetto redatto dall'Ing. Tonelli Roberto

Successivamente al rilascio del permesso, è stata inoltrata apposita richiesta affinché lo stesso venisse volturato e intestato a _____ (Voltura Prot. N. 0014859 del 29.04.2009). I lavori sono stati iniziati regolarmente in data 14.07.2009.

Il progetto strutturale e la denuncia lavori per le opere in c.a. sono stati depositati al Genio Civile di Avezzano come risulta dal Prot. N. 1088 - Prot. Ingresso n. 58119/09 Inc. 564/09 del 12.01.2010.

Successivamente al Permesso Iniziale, è stato ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria n. 32 del 25.03.2013 Prot. N. 0011704/13 Pos. N. 41/12, richiesto _____ per sanare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/01 s.m.i., le difformità realizzate nella costruzione del complesso immobiliare.

La suddivisione degli ambienti interni corrisponde a quella approvata col permesso in sanatoria (di cui sopra), tuttavia, in difformità a quanto indicato nella planimetria di progetto, al posto del locale di sgombero è stata realizzata una zona pranzo con angolo cottura, mentre al posto del soggiorno cucina è stata realizzata una camera da letto.

Inoltre, pur essendo presente l'apposito vano, non risulta presente la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come "stenditoio e

lavatoio", ma che, per caratteristiche di finitura e di impianti, si configurano come grottino con annesso servizio igienico.

Per le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia si stima un importo pari a € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli.

Attualmente, nel complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento, non risulta ancora costituito un condominio.

Tuttavia i condomini si sono organizzati temporaneamente per una suddivisione delle spese comuni che attualmente ammontano ad una media di 35 €/mese per l'unità in oggetto.

Da quanto appreso l'unità immobiliare risulta in debito nei confronti del condominio non essendo state mai pagate le quote condominiali di spettanza, ma non è stato possibile risalire all'importo complessivo dovuto, che resterà a carico dell'acquirente.

Inoltre, da un sopralluogo effettuato, sono emerse numerose problematiche di infiltrazioni di acqua dal tetto e da un immobile dell'ultimo piano della palazzina (il sub. 24), che comporteranno delle spese di manutenzione straordinaria non ancora quantificate, che, in funzione della quota millesimale del sub. 14, graveranno anche sull'immobile oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A, piano S1-T, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2458, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è inserito in un complesso edilizio (foto 1-4) realizzato in una zona di espansione del Comune di Avezzano, in un'area in cui l'edilizia residenziale è intervallata da attività produttive di piccola dimensione, attrezzature pubbliche e lotti ancora incolti. Dal centro di Avezzano, percorrendo via XX Settembre in direzione Nord, deviando su via Brunelleschi e da qui su via Buonarroti, si accede all'area in cui ricade tutto il complesso edilizio. Attualmente l'ingresso, sia in entrata che in uscita, avviene attraverso una strada un pò tortuosa, che passa attraverso altri edifici, da via Buonarroti. Il complesso edilizio è recintato e comprende 3 palazzine di cui 2 aventi la medesima sagoma e una terza con caratteristiche differenti. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello pedonale e un accesso carrabile, oltre il quale si sviluppa la strada privata lungo la quale sono disposte le palazzine (foto n°4). L'area è recintata con muretti in cemento armato con sovrastante rete metallica (foto n°5). L'appartamento si trova all'estremo verso Sud della palazzina indicata come "Scala A" nell'elaborato planimetrico. La palazzina è la prima che si incontra accedendo dal cancello, l'appartamento ha tre affacci: uno sulla

strada di distribuzione interna del complesso immobiliare, l'altro sul lotto confinante non ancora edificato e lateralmente sull'area di separazione con la palazzina denominata "Scala B". L'ingresso avviene attraverso una scala esterna (foto n°6 e 7) e un portoncino blindato in legno (foto n° 8), da cui si accede ad un ampio disimpegno (foto n° 9-10), che conduce da una parte alla zona pranzo con angolo cottura collegato tramite porte finestre alla terrazza (foto n° 11). La terrazza non è recintata, ma è solo pavimentata in pietra e direttamente collegata alla corte esclusiva (foto n°12,13). A destra dell'ingresso (foto n°14 e 15) si accede alla zona notte costituita da due camere e due bagni. La prima camera (foto n° 17) è dotata di ampio bagno esterno (foto n°16), la seconda (foto n° 18, 19) è dotata di bagno interno (foto n° 23-25). E' presente inoltre un vano scala di collegamento con il piano seminterrato nel quale però ancora non risulta realizzata la scala stessa (foto n°20). Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come stenditoio e lavatoio, che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico.

Attualmente il piano seminterrato non risulta accessibile direttamente in quanto non è presente la scala di accesso dal piano superiore e la parte anteriore dei locali, inizialmente adibita a garage (i subalterni 4 e 5 sono stati venduti in una precedente Procedura giudiziaria).

Considerando le caratteristiche dell'immobile e la sua ubicazione, si è ritenuto opportuno applicare, ai fini della stima del valore attuale più verosimile di mercato, il procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari ad uso abitativo di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro. In particolare, si è fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Avezzano per il II semestre 2024 (i dati più aggiornati allo stato disponibili), relativamente alla zona C1-Semicentrale, zona a ridosso della fascia centrale, che per le "Abitazioni civili" con stato di conservazione "normale" individua un valore di mercato per superficie commerciale lorda compreso tra 750,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq (v. Allegato 12). Si è inoltre provveduto a contattare le agenzie immobiliari sul territorio ottenendo come valore di riferimento 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq. Alla luce di tutte le considerazioni precedenti, visto lo stato di fatto dell'immobile evidenziato in sede di sopralluogo, la ubicazione, il livello delle finiture di tipo ordinario e la presenza di impianti attuali, e tenendo conto della necessità di contemperare l'interesse delle parti al rapido realizzo della vendita giudiziaria, si considera adeguato adottare un **valore unitario di stima pari a 880,00 €/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A,	109,43 mq	925,00 €/mq	€ 114.901,50	100,00%	€ 97.119,13

piano S1-T					
Valore di stima:					€ 97.119,13

Dal valore sopra indicato vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione catastale e a quella edilizia, quantificate sopra in complessivi € 2.600,00, ottenendo un valore pari a:

$$V = € 97.119,13 - € 2.600,00 = € 94.519,13$$

tale valore va applicato il coefficiente di abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, ottenendo quindi un valore complessivo di stima pari a:

$$V = 0,95 \times € 94.519,13 = € 89.793,17 \text{ approssimabile ad } € 90.000,00.$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore stimato per l'immobile in oggetto è pari a: **€ 90.000,00 (novantamila/00).**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rimette la presente relazione di stima e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 14/05/2025
Ing. Palma Pasquale



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura storica catastale e planimetria
4. Elaborato planimetrico catastale
5. Estratto di mappa
6. Ispezioni ipotecarie
7. Permesso di costruire
8. Variante al permesso di costruire
9. Inizio lavori e Genio civile
10. Tavole di progetto relative alla variante al permesso di costruire approvata
11. Quotazioni OMI (II sem 2024)

Firmato digitalmente da

Pasquale Palma

CN = Pasquale Palma
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia de L'Aquila
C = IT

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A, piano S1-T, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2458, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2

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

L'immobile è inserito in un complesso edilizio realizzato (foto 1-4) in una zona di espansione del Comune di Avezzano, in un'area in cui l'edilizia residenziale è intervallata da attività produttive di piccola dimensione, attrezzature pubbliche e lotti ancora incolti. Dal centro di Avezzano, percorrendo via XX Settembre in direzione Nord, deviando su via Brunelleschi e da qui su via Buonarroti, si accede all'area in cui ricade tutto il complesso edilizio. Attualmente l'ingresso, sia in entrata che in uscita, avviene attraverso una strada un pò tortuosa, che passa attraverso altri edifici, da via Buonarroti. Il complesso edilizio è recintato e comprende 3 palazzine di cui 2 aventi la medesima sagoma e una terza con caratteristiche differenti. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello pedonale e un accesso carrabile, oltre il quale si sviluppa la strada privata lungo la quale sono disposte le palazzine (foto n°4). L'area è recintata con muretti in cemento armato con sovrastante rete metallica (foto n°5). L'appartamento si trova all'estremo verso Sud della palazzina indicata come "Scala A" nell'elaborato planimetrico. La palazzina è la prima che si incontra accedendo dal cancello, l'appartamento ha tre affacci: uno sulla strada di distribuzione interna del complesso immobiliare, l'altro sul lotto confinante non ancora edificato e lateralmente sull'area di separazione con la palazzina denominata "Scala B". L'ingresso avviene attraverso una scala esterna (foto n°6 e 7) e un portoncino blindato in legno (foto n° 8), da cui si accede ad un ampio disimpegno (foto n° 9-10), che conduce da una parte alla zona pranzo con angolo cottura collegato tramite porte finestre alla terrazza (foto n° 11). La terrazza non è recintata, ma è solo pavimentata in pietra e direttamente collegata alla corte esclusiva (foto n°12,13). A destra dell'ingresso (foto n°14 e 15) si accede alla zona notte costituita da due camere e due bagni. La prima camera (foto n° 17) è dotata di ampio bagno esterno (foto n°16), la seconda (foto n° 18, 19) è dotata di bagno interno (foto n° 23-25). E' presente inoltre un vano scala di collegamento con il piano seminterrato nel quale però ancora non risulta realizzata la scala stessa (foto n°20). Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come stenditoio e lavatoio, che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico.

E' importante evidenziare che attualmente il piano seminterrato non risulta accessibile direttamente in quanto:

- non è presente la scala di accesso dal piano superiore;
- i locali nella parte anteriore, inizialmente adibiti a garage (subalterni 4 e 5) sono stati venduti in una precedente Procedura giudiziaria.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 38/2016 -

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Buonarroti 16B, scala A, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 2458, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	109,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi foto n° 8-26), sia nella pavimentazione che negli infissi interni. I muri sono intonacati e tinteggiati e non è presente alcun elemento visibile di ammaloramento. Il portoncino blindato di ingresso all'appartamento richiede una leggera manutenzione nella parte esterna in legno, dovuta all'effetto degli agenti esterni. Sono presenti i seguenti impianti: - termoidraulico, con i radiatori, ma senza la caldaia; - elettrico, senza la presenza di frutti, ma con tutte le prese già dotate anche di plafoniere; - idrico/sanitario. E' inoltre presente un impianto di videocitofono funzionante. I bagni sono completamente realizzati con la dotazione dei sanitari (foto n° 16 e 23-25).		
Descrizione:	L'immobile è inserito in un complesso edilizio realizzato (foto 1-4) in una zona di espansione del Comune di Avezzano, in un'area in cui l'edilizia residenziale è intervallata da attività produttive di piccola dimensione, attrezzature pubbliche e lotti ancora incolti. Dal centro di Avezzano, percorrendo via XX Settembre in direzione Nord, deviando su via Brunelleschi e da qui su via Buonarroti, si accede all'area in cui ricade tutto il complesso edilizio. Attualmente l'ingresso, sia in entrata che in uscita, avviene attraverso una strada un pò tortuosa, che passa attraverso altri edifici, da via Buonarroti. Il complesso edilizio è recintato e comprende 3 palazzine di cui 2 aventi la medesima sagoma e una terza con caratteristiche differenti. L'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso un cancello pedonale e un accesso carrabile, oltre il quale si sviluppa la strada privata lungo la quale sono disposte le palazzine (foto n°4). L'area è recintata con muretti in cemento armato con sovrastante rete metallica (foto n°5). L'appartamento si trova all'estremo verso Sud della palazzina indicata come "Scala A" nell'elaborato planimetrico. La palazzina è la prima che si incontra accedendo dal cancello, l'appartamento ha tre affacci: uno sulla strada di distribuzione interna del complesso immobiliare, l'altro sul lotto		

	<p>confinante non ancora edificato e lateralmente sull'area di separazione con la palazzina denominata "Scala B". L'ingresso avviene attraverso una scala esterna (foto n°6 e 7) e un portoncino blindato in legno (foto n° 8), da cui si accede ad un ampio disimpegno (foto n° 9-10), che conduce da una parte alla zona pranzo con angolo cottura collegato tramite porte finestre alla terrazza (foto n° 11). La terrazza non è recintata, ma è solo pavimentata in pietra e direttamente collegata alla corte esclusiva (foto n°12,13). A destra dell'ingresso (foto n°14 e 15) si accede alla zona notte costituita da due camere e due bagni. La prima camera (foto n° 17) è dotata di ampio bagno esterno (foto n°16), la seconda (foto n° 18, 19) è dotata di bagno interno (foto n° 23-25). E' presente inoltre un vano scala di collegamento con il piano seminterrato nel quale però ancora non risulta realizzata la scala stessa (foto n°20). Al piano seminterrato sono presenti degli ambienti, indicati catastalmente come stenditoio e lavatoio, che per caratteristiche di finitura e di impianti si configurano come grottino con annesso servizio igienico.</p>
Stato di occupazione:	Libero
Valore di Stima:	€ 90.000,00 (Novantamila/00)

