

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1 .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	10
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	11



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2022 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.621,21</b> .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

L'immobile (Sub 22) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18.

Trattasi di Appartamento sito al piano quarto (ultimo piano) di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale.

Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso l'ingresso posto al piano terra utilizzando il portone condominiale, dopo aver percorso un breve ingresso si salgono 4 gradini e ci si trova davanti il vano scala e l'ascensore entrambi utilizzabili per raggiungere tutti i piani compreso l'appartamento oggetto di pignoramento.

Il vano scala non è ampio, la larghezza delle rampe e dei ballatoi è di circa 80 cm che permette il passaggio di una sola persona. Arrivati al ballatoio del quarto piano si utilizza l'ultima porta in fondo sulla destra per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Appena entrati si ha un piccolo disimpegno, a sinistra si trova la cucina e a destra un ampio salone con una porta finestra utilizzata per accedere al balcone. Una porta separa la zona giorno appena descritta, dalla zona notte, dove troviamo sul lato sinistro uno studio, il bagno di servizio con doccia (WC) e il bagno grande con vasca (B), sul lato destro abbiamo una camera da letto singola (L1) e la camera matrimoniale (LM).

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Allo stesso subalterno (22) è assegnato anche un vano ad uso locale di sgombero sito al piano quinto accessibile sempre dal vano scala condominiale e attraversando il terrazzo condominiale.

Sopralluogo:

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo).



Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

L'immobile (Sub 18) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18.

Trattasi di posto auto sito al piano seminterrato di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale.

Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota di 1/24 ciascuno per un totale di 1/12 corrispondenti a mq 14,25 che identifica un singolo posto auto.

Al posto auto vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso la rampa di accesso carrabile, realizzata in cemento grezzo come del resto anche l'intero piano seminterrato adibito ad autorimessa.

Il posto auto pignorato si trova alla sinistra della rampa d'accesso nell'area libera interna identificata catastalmente come sub 18, non vi è quindi alcuna segnaletica orizzontale o verticale che identifichi il singolo posto auto.

Sopralluogo:

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



Nella documentazione agli atti non è presente l'estratto di mappa. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inserirlo (All.C1-EDM)

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

Nella documentazione agli atti non è presente l'estratto di mappa. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inserirlo (All.C1-EDM)

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito l'appartamento oggetto di esecuzione, confina a Nord con il mappale n. 1902, a Sud con strada comunale denominata Via Australia, ad Ovest con strada comunale denominata

Via dei Vestini, ad Est con il mappale n. 345.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1

L'intero Fabbricato all'interno del quale è sito il posto auto oggetto di esecuzione, confina a Nord con il mappale n. 1902, a Sud con strada comunale denominata Via Australia, ad Ovest con strada comunale denominata

Via dei Vestini, ad Est con il mappale n. 345.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,40 mq	124,45 mq	1,00	124,45 mq	2,90 m	4
Locale di sgombero	8,25 mq	10,10 mq	0,20	2,02 mq	2,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,47 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,25 mq	14,25 mq	0,45	6,41 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,41 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1998 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 601, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 06/11/2006 al 09/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1988, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 09/12/2008 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1988, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 4

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1996 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 601, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 171 mq Rendita € 476,90 Piano S1
Dal 06/11/2006 al 03/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 1988, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 171 mq Rendita € 464,81 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	1988	22	1	A2	2	6	125 mq	464,81 €	4	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria presente in catasto e lo stato attuale, di seguito si riportano le difformità riscontrate:

- Soggiorno: è stato eliminato il tramezzo che lo separa dal corridoio.
- Cucina: è stata allargata l'apertura della porta, adesso è quasi il doppio (circa 1,80 ml).
- Disimpegno: è stata inserita una porta che divide la zona giorno dalla zona notte e bagni.
- WC: nel bagno piccolo è stato ricavato uno spazio all'interno dello studio per la realizzazione di una doccia.
- L1: nella camera da letto singola, è stata eliminata una portafinestra che dava accesso al balcone.

Le difformità possono essere sanate presentando una variazione catastale. Tale variazione deve essere però preceduta da una pratica edilizia in comune in quanto le difformità sono presenti anche presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Avezzano (vedi cap. Regolarità urbanistica).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	1988	18	1	C6	4		171 mq	464,81 €	S1		

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Avezzano in data 06/12/1962 in quanto la commissione edilizia ha concesso il "nulla osta" alla realizzazione dell'opera per un numero di complessivo di 4 piani.

Presso il servizio del Genio civile risulta un progetto autorizzato in data 01/02/1963 n. 14546-1036 in sanatoria per la realizzazione di un piano 5°.



Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento del sub 22 risalente al 28/02/1998 con le planimetrie dell'unità immobiliare al piano 4° e del locale di sgombero al piano 5° in parte terrazzato.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, identificata al Sub 22 adibita ad uso residenziale, è stato eseguito il rilievo completo e successiva restituzione grafica.

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica con elaborati grafici presenti in comune e al genio civile si sono riscontrate difformità. Tali difformità sono presenti anche con le planimetrie presenti in catasto. (vedi Cap. Regolarità urbanistica)

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Avezzano in data 06/12/1962 in quanto la commissione edilizia ha concesso il "nulla osta" alla realizzazione dell'opera per un numero di complessivo di 4 piani.

Presso il servizio del Genio civile risulta un progetto autorizzato in data 01/02/1963 n. 14546-1036 in sanatoria per la realizzazione di un piano 5°.

Presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un elaborato planimetrico del sub 18 risalente al 30/01/2023 con l'individuazione dei subalterni del piano seminterrato.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, identificata al Sub 18 adibita ad uso residenziale, è stato eseguito il rilievo completo e successiva restituzione grafica.

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica con elaborati grafici presenti in comune e al genio civile si sono riscontrate difformità. (vedi Cap. Regolarità urbanistica)

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

L'unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova all'ultimo piano del fabbricato. La copertura sovrastante è di tipo piana ed è presente un terrazzo, i proprietari hanno segnalato delle continue infiltrazioni di acqua che comportano la formazione di muffa e che li costringe periodicamente a sanificare e ritinteggiare, a supporto di tali indicazioni ho visionato una relazione a firma di un tecnico incaricato dai proprietari, circa le condizioni non salutari dell'immobile.

Dal rilievo fotografico si è potuto riscontrare la presenza di muffa e con segni di infiltrazioni in alcuni angoli dell'appartamento anche esposti a sud.

Sul terrazzo sovrastante è presente solo la guaina bituminosa senza pavimentazione (vedi All\_B-doc foto).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

L'area al piano seminterrato (S1) identificata al sub 18, è adibita ad autorimessa comune, priva di ogni segnaletica orizzontale o verticale che identifichi i posti auto. Non presenta nessuna rifinitura, sia la rampa di accesso che la pavimentazione è in cemento grezzo di remota realizzazione risulta pertanto in scarse condizioni



d'uso e manutenzione. (vedi All\_B-doc foto)

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in un fabbricato di maggior consistenza, l'accesso all'appartamento avviene da pubblica via attraverso il portone del vano scala condominiale, che porta fino al terrazzo e al locale di sgombero al piano 5°. Pertanto vano scala e terrazzo sono definibili come parti comuni.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare risulta inserita in un fabbricato di maggior consistenza, l'accesso all'autorimessa avviene da pubblica via attraverso la rampa carrabile condominiale, quest'ultima definibile come parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Avezzano (AQ) in Via Australia n. 18. L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B1.1 (centro storico del capoluogo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All\_E1).

L'Appartamento pignorato, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- copertura piana calpestabile con la sola presenza di manto impermeabile a guaina senza pavimentazione;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in sufficienti condizioni;
- impianti tecnologici in sufficienti condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in discrete condizioni d'uso e conservazione (All\_B).

L'Appartamento è posto al piano Quarto dell'edificio di maggior consistenza, è identificato in catasto al foglio 24 mappale n. 1988 sub 22 ed è composto da: Ingresso, Cucina, Salone, Balcone, disimpegno, camera da letto singola, studio, bagno di servizio, bagno grande e camera da letto matrimoniale.

All'appartamento vi si accede dal vano scala condominiale, attraverso il portone condominiale che affaccia direttamente su strada pubblica (Via Australia) priva di marciapiede.



L'Unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq. 126,47 ed ha un'altezza interna di circa 2,90 ml. Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infissi in alluminio;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare risulta difforme dallo stato di progetto (vedi cap. Regolarità edilizia).

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All\_G).

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

Il posto auto oggetto di esecuzione, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, è sito nel Comune di Avezzano (AQ) in Via Australia n. 18.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B1.1 (centro storico del capoluogo nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All\_E1).

Il posto auto pignorato, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in C.A.;
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- copertura piana calpestabile con la sola presenza di manto impermeabile a guaina senza pavimentazione;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in sufficienti condizioni;
- impianti tecnologici in scarse condizioni.

Attualmente, il posto auto è identificato in catasto al foglio 24 mappale n. 1988 sub 18, risulta in scarse condizioni d'uso e conservazione (All\_B).

Vi si accede dalla rampa carrabile condominiale, che affaccia direttamente su strada pubblica (Via Australia) priva di marciapiede.

La superficie lorda è di mq. 171,00 ed ha un'altezza interna di circa 2,70 ml. La quota pignorata è pari a 1/12 (14,25 mq) corrispondete ad un posto auto.

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- pareti interne grezze;
- pavimenti assenti;

Il tutto in pessime condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare non risulta conforme dallo stato di progetto (vedi cap. Regolarità edilizia).

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All\_G).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

L'immobile risulta occupato dai debitori sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dai debitori sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>05/03/1998</b> al <b>09/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI GIOVANNI ARTURO	05/03/1998	181404	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/12/2008</b> al <b>03/02/2023</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COLUCCI ROBERTO	09/12/2008	29828	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1998 al 09/12/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI GIOVANNI ARTURO	05/03/1998	181404	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/12/2008 al 03/02/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		COLUCCI ROBERTO	09/12/2008	29828	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Avezzano il 16/12/2008  
Reg. gen. 29489 - Reg. part. 4319  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 120.000,00.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Avezzano il 16/12/2008  
Reg. gen. 29489 - Reg. part. 4319  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione



alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 120.000,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

---

L'Immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione sorge su Zona B1.1 aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- 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.
- [...] (vedi All\_E1-Estratto NTA)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

---

L'Immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione sorge su Zona B1.1 aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

- 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.
- [...] (vedi All\_E1-Estratto NTA)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO 4**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 09/01/2023 presso il Comune di Avezzano, protocollata il 10/01/2023 al numero 0001034, e a seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Avezzano in data 06/12/1962 in quanto la commissione edilizia ha concesso il "nulla osta" alla realizzazione dell'opera per un numero complessivo di 4 piani oltre il piano terra e lo scantinato. (All\_E7)

Mentre per quanto riguarda il Genio Civile, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 10/01/2023 protocollo numero 0008733/23, sono stati trovati i seguenti progetti si seguito riportati:

1-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 4 piani oltre il piano terra e lo scantinato autorizzato in data 01/08/1962 nota n. 7440-8717,

2-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 5 piani oltre il piano terra e lo scantinato BOCCIATO in data 01/10/1962,

3-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 5 piani oltre il piano terra e lo scantinato AUTORIZZATO in sanatoria in data 01/02/1963 nota n. 14546-1036.

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento del sub 22 risalente al 28/02/1998 contenete le planimetrie dell'unità immobiliare al piano 4° e del locale di sgombero al piano 5° in parte terrazzato.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, identificata al Sub 22 adibita ad uso residenziale, è stato eseguito il rilievo completo e successiva restituzione grafica.

-----  
Dalla sovrapposizione della restituzione grafica con elaborati grafici presenti in comune e con quelli presenti al genio civile si sono riscontrate difformità. Tali difformità sono presenti anche con le planimetrie presenti in catasto.

Per quanto riguarda il Comune non vi è nessun accenno alla edificazione del piano 5 costituito in parte da terrazzo e in parte da locali destinati ad accessori. Mentre il piano 4° è difforme dallo stato attuale.

Per quanto riguarda il Genio Civile, con l'ultimo progetto (del 1963) è stato sanato il piano 5°, ma permane la discordanza degli elaborati grafici identici a quelli presenti in comune.

È stata redatta la comunicazione di fine lavori, ed è presente un verbale di visita ispettiva dei tecnici del Genio civile datato 12/03/1964 ed infine è stato rilasciato dal genio civile con prot. N. 2989 del 18/04/1964 il certificato attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme di edilizia antisismica (art 37 L. 25/11/1962 n. 1684). Che a parere dello scrivente sostituisce a tutti gli effetti il certificato di collaudo.

Per le planimetrie presenti in catasto, dove pur riportando il locale di sgombero al piano 5, al piano 4° sono presenti delle difformità sulla distribuzione degli spazi interni poiché nella realtà è stato eliminato il tramezzo che delimitava il salone con il disimpegno all'ingresso, è stata realizzata una porta che divide a zona giorno dalla zona notte ed infine è stata ridimensionata la stanza utilizzata come studio ricavando in un angolo uno spazio tramezzato per la creazione di una doccia fruibile dal vicino bagno di servizio.

Tutte le difformità appena descritte possono essere sanate presentando una pratica edilizia (Sanatoria) in comune, una pratica di aggiornamento delle planimetrie in catasto ed al genio civile.

Si ha la sensazione che le difformità segnalate siano presenti in tutti i piani del fabbricato.



Per quanto concerne il relativo costo, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 9.000,00 euro.

Chiarimenti sul certificato di agibilità:

L'immobile è stato edificato nel 1963, la norma in vigore all'epoca era il Regio Decreto 1265 del 1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), il quale all'art. 221 recitava:

"Gli edifici o parti di essi .... non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

Pertanto nessun edificio di nuova edificazione oppure modificato con nuove murature potesse essere abitato senza Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dall'autorità sanitaria comunale, previa visita di un delegato tecnico municipale.

Quindi il tema legato all'abitabilità degli edifici era visto come un requisito che l'immobile doveva possedere ai soli fini sanitari e non anche come un concetto legato all'edilizia.

Solo con l'emanazione della Legge "Ponte" 765/1967, si inizia a parlare della dichiarazione di agibilità o di abitabilità dal solo punto di vista edilizio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA AUSTRALIA, 18, PIANO S1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 09/01/2023 presso il Comune di Avezzano, protocollata il 10/01/2023 al numero 0001034, e a seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata trovata la pratica edilizia riguardante l'intero immobile, di seguito riportata:

1-L'intero fabbricato risulta essere stato autorizzato dal comune di Avezzano in data 06/12/1962 in quanto la commissione edilizia ha concesso il "nulla osta" alla realizzazione dell'opera per un numero complessivo di 4 piani oltre il piano terra e lo scantinato. (All\_E7)

Mentre per quanto riguarda il Genio Civile, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 10/01/2023 protocollo numero 0008733/23, sono stati trovati i seguenti progetti si seguito riportati:

1-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 4 piani oltre il piano terra e lo scantinato autorizzato in data 01/08/1962 nota n. 7440-8717,

2-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 5 piani oltre il piano terra e lo scantinato BOCCIATO in data 01/10/1962,

3-Progetto per la realizzazione di un fabbricato di 5 piani oltre il piano terra e lo scantinato AUTORIZZATO in sanatoria in data 01/02/1963 nota n. 14546-1036.

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un elaborato planimetrico del piano seminterrato che identifica il sub 18 risalente al 30/01/2023.

Durante il sopralluogo presso l'autorimessa, identificata al Sub 18, è stato eseguito il rilievo completo e



successiva restituzione grafica.

-----  
Dalla sovrapposizione della restituzione grafica con elaborati grafici presenti in comune e con quelli presenti al genio civile si sono riscontrate difformità.

Per quanto riguarda il Comune non vi è nessun accenno alla realizzazione della rampa di accesso al piano seminterrato.

Per quanto riguarda il Genio Civile, con l'ultimo progetto (del 1963) è stato sanato il piano 5°, ma permane la discordanza degli elaborati grafici identici a quelli presenti in comune.

È stata redatta la comunicazione di fine lavori, ed è presente un verbale di visita ispettiva dei tecnici del Genio civile datato 12/03/1964 ed infine è stato rilasciato dal genio civile con prot. N. 2989 del 18/04/1964 il certificato attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme di edilizia antisismica (art 37 L. 25/11/1962 n. 1684). Che a parere dello scrivente sostituisce a tutti gli effetti il certificato di collaudo.

Tutte le difformità appena descritte possono essere sanate presentando una pratica edilizia (Sanatoria) in comune, una pratica di aggiornamento delle planimetrie in catasto ed al genio civile.

Si ha la sensazione che le difformità segnalate siano presenti in tutti i piani del fabbricato.

Per quanto concerne il relativo costo, vedi al punto precedente.

---

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4  
L'immobile (Sub 22) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia, 18. Trattasi di Appartamento sito al piano quarto (ultimo piano) di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso l'ingresso posto al piano terra utilizzando il portone condominiale, dopo aver percorso un breve ingresso si salgono 4 gradini e ci si trova davanti il vano scala e l'ascensore entrambi utilizzabili per raggiungere tutti i piani compreso l'appartamento oggetto di pignoramento. Il vano scala non è



ampio, la larghezza delle rampe e dei ballatoi è di circa 80 cm che permette il passaggio di una sola persona. Arrivati al ballatoio del quarto piano si utilizza l'ultima porta in fondo sulla destra per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un piccolo disimpegno, a sinistra si trova la cucina e a destra un ampio salone con una porta finestra utilizzata per accedere al balcone. Una porta separa la zona giorno appena descritta, dalla zona notte, dove troviamo sul lato sinistro uno studio, il bagno di servizio con doccia (WC) e il bagno grande con vasca (B), sul lato destro abbiamo una camera da letto singola (L1) e la camera matrimoniale (LM). L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Allo stesso subalterno (22) è assegnato anche un vano ad uso locale di sgombero sito al piano quinto accessibile sempre dal vano scala condominiale e attraversando il terrazzo condominiale. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

- A) metodo analitico
- B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula  $V_{analitico} = R/i$  dove  $V_{analitico}$  è il valore di stima dell'immobile,  $R$  è il reddito netto o lordo e  $i$ , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo  $i$ , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:  $i = 12 \text{ mesi} * V_i / V_m$  laddove i termini  $V_i$  e  $V_m$  rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;



- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1

L'immobile (Sub 18) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18. Trattasi di posto auto sito al piano seminterrato di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota di 1/24 ciascuno per un totale di 1/12 corrispondenti a mq 14,25 che identifica un singolo posto auto. Al posto auto vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso la rampa di accesso carrabile, realizzata in cemento grezzo come del resto anche l'intero piano seminterrato adibito ad autorimessa. Il posto auto pignorato si trova alla sinistra della rampa d'accesso nell'area libera interna identificata catastalmente come sub 18, non vi è quindi alcuna segnaletica orizzontale o verticale che identifichi il singolo posto auto. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24)

Valore di stima del bene: € 5.300,00

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

- A) metodo analitico
- B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula  $V_{analitico} = R/i$  dove  $V_{analitico}$  è il valore di stima dell'immobile, R è il reddito netto o lordo e i, corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare



realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo  $i$ , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula:  $i = 12 \text{mesi} * V_i / V_m$  laddove i termini  $V_i$  e  $V_m$  rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4	126,47 mq	831,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1	6,41 mq	831,00 €/mq	€ 5.300,00	100,00%	€ 5.300,00
				Valore di stima:	€ 110.300,00

Valore di stima: € 110.300,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Spese condominiali insolute	6678,79	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

**Valore finale di stima: € 94.621,21**

Tutte le difformità descritte al paragrafo "regolarità edilizia" possono essere sanate presentando una pratica edilizia (Sanatoria) in comune, una pratica di aggiornamento delle planimetrie in catasto ed al genio civile.

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.

Celano, li 07/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scipioni Lorenzo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_A-Verbale sopralluogo-2022\_01\_27 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_B - Documentazione fotografia 47\_2022 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_C1-EDM fg 24 mappale 1988 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_C2-visura storica sub 22 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_C3-Planimetria sub 22 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_C4-Elaborato Planimetrico 2023\_01\_30 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_C5-Note trascrizioni (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_D-Banca quotazioni immobiliari OMI (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_E1 - Estratto NTA del PRG vigente (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_E2-Stralcio di PRG-fg24 plla 1988 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_E3-Autorizzazione ed Elaborati grafici Comune 1962\_12\_06 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_F1-1963\_02\_01- GC autoriz in sanatoria - disegni e relaz (Aggiornamento al 10/02/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_F2-1964\_03\_18-GC certif conformità (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_G-Elaborati grafici rilievo CTU (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All\_H-Oneri condominiali (Aggiornamento al 07/03/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4  
L'immobile (Sub 22) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18. Trattasi di Appartamento sito al piano quarto (ultimo piano) di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso l'ingresso posto al piano terra utilizzando il portone condominiale, dopo aver percorso un breve ingresso si salgono 4 gradini e ci si trova davanti il vano scala e l'ascensore entrambi utilizzabili per raggiungere tutti i piani compreso l'appartamento oggetto di pignoramento. Il vano scala non è ampio, la larghezza delle rampe e dei ballatoi è di circa 80 cm che permette il passaggio di una sola persona. Arrivati al ballatoio del quarto piano si utilizza l'ultima porta in fondo sulla destra per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un piccolo disimpegno, a sinistra si trova la cucina e a destra un ampio salone con una porta finestra utilizzata per accedere al balcone. Una porta separa la zona giorno appena descritta, dalla zona notte, dove troviamo sul lato sinistro uno studio, il bagno di servizio con doccia (WC) e il bagno grande con vasca (B), sul lato destro abbiamo una camera da letto singola (L1) e la camera matrimoniale (LM). L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Allo stesso subalterno (22) è assegnato anche un vano ad uso locale di sgombero sito al piano quinto accessibile sempre dal vano scala condominiale e attraversando il terrazzo condominiale. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilie di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione sorge su Zona B1.1 aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: 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. [...] (vedi All\_E1-Estratto NTA)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1  
L'immobile (Sub 18) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18. Trattasi di posto auto sito al piano seminterrato di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come



supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota di 1/24 ciascuno per un totale di 1/12 corrispondenti a mq 14,25 che identifica un singolo posto auto. Al posto auto vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso la rampa di accesso carrabile, realizzata in cemento grezzo come del resto anche l'intero piano seminterrato adibito ad autorimessa. Il posto auto pignorato si trova alla sinistra della rampa d'accesso nell'area libera interna identificata catastalmente come sub 18, non vi è quindi alcuna segnaletica orizzontale o verticale che identifichi il singolo posto auto. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All\_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/24) Destinazione urbanistica: L'Immobilie di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione sorge su Zona B1.1 aree edificate con continuità di tipo semi-estensivo dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: 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. [...] (vedi All\_E1-Estratto NTA)

**Prezzo base d'asta: € 94.621,21**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.621,21

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova all'ultimo piano del fabbricato. La copertura sovrastante è di tipo piana ed è presente un terrazzo, i proprietari hanno segnalato delle continue infiltrazioni di acqua che comportano la formazione di muffa e che li costringe periodicamente a sanificare e ritinteggiare, a supporto di tali indicazioni ho visionato una relazione a firma di un tecnico incaricato dai proprietari, circa le condizioni non salutari dell'immobile. Dal rilievo fotografico si è potuto riscontrare la presenza di muffa e con segni di infiltrazioni in alcuni angoli dell'appartamento anche esposti a sud. Sul terrazzo sovrastante è presente solo la guaina bituminosa senza pavimentazione (vedi All_B-doc foto).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile (Sub 22) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18. Trattasi di Appartamento sito al piano quarto (ultimo piano) di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. All'appartamento, vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso l'ingresso posto al piano terra utilizzando il portone condominiale, dopo aver percorso un breve ingresso si salgono 4 gradini e ci si trova davanti il vano scala e l'ascensore entrambi utilizzabili per raggiungere tutti i piani compreso l'appartamento oggetto di pignoramento. Il vano scala non è ampio, la larghezza delle rampe e dei ballatoi è di circa 80 cm che permette il passaggio di una sola persona. Arrivati al ballatoio del quarto piano si utilizza l'ultima porta in fondo sulla destra per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Appena entrati si ha un piccolo disimpegno, a sinistra si trova la cucina e a destra un ampio salone con una porta finestra utilizzata per accedere al balcone. Una porta separa la zona giorno appena descritta, dalla zona notte, dove troviamo sul lato sinistro uno studio, il bagno di servizio con doccia (WC) e il bagno grande con vasca (B), sul lato destro abbiamo una camera da letto singola (L1) e la camera matrimoniale (LM). L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Allo stesso subalterno (22) è assegnato anche un vano ad uso locale di sgombero sito al piano quinto accessibile sempre dal vano scala condominiale e attraversando il terrazzo condominiale. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Australia, 18, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/24



<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1988, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area al piano seminterrato (S1) identificata al sub 18, è adibita ad autorimessa comune, priva di ogni segnaletica orizzontale o verticale che identifichi i posti auto. Non presenta nessuna rifinitura, sia la rampa di accesso che la pavimentazione è in cemento grezzo di remota realizzazione risulta pertanto in scarse condizioni d'uso e manutenzione. (vedi All_B-doc foto)		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile (Sub 18) è sito nella zona Est del Comune di Avezzano, in Via Australia,18. Trattasi di posto auto sito al piano seminterrato di un Condominio costituito da 3 appartamenti per piano, tutti adibiti ad uso residenziale. Al piano terra è presente un locale commerciale attualmente utilizzato come supermercato. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per una quota di 1/24 ciascuno per un totale di 1/12 corrispondenti a mq 14,25 che identifica un singolo posto auto. Al posto auto vi si accede dalla pubblica strada (Via Australia) attraverso la rampa di accesso carrabile, realizzata in cemento grezzo come del resto anche l'intero piano seminterrato adibito ad autorimessa. Il posto auto pignorato si trova alla sinistra della rampa d'accesso nell'area libera interna identificata catastalmente come sub 18, non vi è quindi alcuna segnaletica orizzontale o verticale che identifichi il singolo posto auto. Sopralluogo: Il sottoscritto ha eseguito l'accesso, fissato per il giorno 27/01/2023 alle ore 10,00, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti i proprietari dell'immobile, e il delegato alla vendita nominato dal giudice (vedi All_A-Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su foglio oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

