
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cerasoli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	11
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	11
Lotto 1	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	18
Titolarità	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	18
Confini	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	18

Consistenza.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	19
Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	27

Bene N° 3 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	27
Lotto 3.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	28
Titolarità	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	28
Confini.....	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	29
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	29
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	30
Dati Catastali	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	30
Stato conservativo	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	31
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	32

Provenienze Ventennali	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	32
Normativa urbanistica	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	34
Regolarità edilizia	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo.....	39
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	40
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	41
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	48
Lotto 3	53
Lotto 4	57
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	67

Lotto 4	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	73
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 34.818,80	73
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.160,80	73
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 61.666,55	75
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 53.409,35	76

INCARICO

All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Geom. Cerasoli Filippo, con studio in Piazza dei Caduti, 9 - 67051 - Avezzano (AQ), email filceras@tin.it, PEC filippo.cerasoli@geopec.it, Tel. 0863 599159 , Fax 0863 599159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 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 Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo (Coord. Geografiche: Lon 13.45915, Lat 42.04753)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

L'Appartamento n° 1 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19)

L'Appartamento n° 1, originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annettendo allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio Pubblico" legata ai locali con destinazione

“Altri Usi” del Piano Terra nella realtà utilizzata come cortile pertinenziale il tutto è catastalmente intestato a **** Omissis ****.

Dal controllo metrico effettuato, l’abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16):

Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02

Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 15.02

Pertinenze esclusive di ornamento (cortile) sup. lorda mq.43.00

Calcolo della superficie omogeneizzata

-Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $43.02 \times 100\% =$ mq 43.02;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog. $(15.02 \times 30\%) =$ mq. 4.51;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog. $(43.00 \times 10\%) =$ mq. 4.30;

Totale superficie omogeneizzata abitazione= $(43.02+4.51+4.30) =$ mq 51.83

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(51.83 \times 800,00) =$ € 41464.00

Valore Abitazione Euro 41.464,00 (diconsì quarantunomilaquattrocentosessantaquattro,00) .

Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:

Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi= $3.9 \times 51.83 \times 12 =$ € 2425.64 annuo

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l’accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

Appartamento n° 2 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 18)

L’Appartamento n° 2 situato al Piano Primo è una porzione dell’unità immobiliare originaria con destinazione ad abitazione, Sub. 13, le trasformazioni attuate sono solo riferibili al frazionamento dell’unità originaria e alla chiusura di una veranda mediante l’apposizione di un infisso in alluminio oltre all’inglobamento di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L’altezza libera interna non raggiunge i limiti di legge ma con l’entrata in vigore della Legge “salva casa” il limite dei ml. 2.70 è stato ridotto quindi rientra nei criteri di abitabilità dei locali. L’abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, e due balconi

Dal controllo metrico effettuato, l’abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16):

Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63

Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) sup. lorda mq. 12.64

Calcolo della superficie omogeneizzata

-Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $50.63 \times 100\% = \text{mq } 50.63$;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog. $(12.64 \times 30\%) = \text{mq } 3.79$;

Totale superficie omogeneizzata abitazione = $(43.02 + 4.51 + 7.50 + 1.6) = \text{mq } 54.42$

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(54.42 \times 800,00) = \text{€ } 43356.00$

Valore Abitazione Euro 43.536,00 (diconsi quarantatremilatrecentottocinquantasei,00).

Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:

Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi = $4.5 \times 54.42 \times 12 = \text{€ } 2938.68$ annuo

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

L' Autorimessa, sita nel comune di Comune di Avezzano (AQ), in Via C. Colombo e distinta in catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 1439 sub. 7 con categoria C/6 di classe 7, consistenza catastale pari a mq. 20, tale unità dislocata al piano sottostrada, ha struttura in cls armato, si presenta con accesso aperto sulla corte e sullo scivolo e d'ingresso denominato sub. 1-

Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17):

-autorimessa sup. lorda mq. 19.68

-Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = $(19.68 \times 350,00) = \text{€ } 6888.00$

-Valore Autorimessa Euro 6.888,00 (diconsi seimilaottocentoottantotto,00).

Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:

Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi = $2 \times 19.68 \times 12 = \text{€ } 472.32$ annuo

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

Appartamento n° 3 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 17)

L'Appartamento n° 3 situato al Piano Terra è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Studio "Altri Usi". Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dell'unità originaria sia sul lato Sud che sul lato Ovest con due locali rispettivamente destinati a Camera e a Cucina con Cavedio, oltre al cambio di destinazione d'uso da Studio ad Abitazione, sono stati modificati gli impianti e la distribuzione interna. Sono stati modificati i prospetti ed è stata inglobata di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno cavedio e terrazzo/corte pertinenziale.

Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16):

Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 71.04

Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. lorda mq. 133.66

Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. lorda mq. 81.95

Calcolo della superficie omogeneizzata

-Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $71.04 \times 100\% =$ mq 71.04;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog. $(25.00 \times 30\%) =$ mq. 4.51;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog. $(108.66 \times 10\%) =$ mq. 10.87;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog. $(71.04 \times 10\%) =$ mq. 7.10;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog. $(10.91 \times 2\%) =$ mq. 0.23;

Totale superficie omogeneizzata abitazione = $(71.04 + 4.51 + 10.87 + 7.10 + 0.23) =$ mq 93.75

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(93.75 \times 700,00) =$ 65625.00

Valore Abitazione Euro 65.625,00 (diconsi sessantacinquemilaseicentoventicinque,00).

Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:

Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi = $4.0 \times 93.75 \times 12 =$ € 4500.00 annuo

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17):

-Vani principali (Locali, Cucina, Camere, Stanze, ecc.)

-autorimessasup. lorda mq. 18.24

-Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = $(18.24 \times 350,00) = € 6384.00$

Valore Autorimessa Euro 6.384,00 (diconsi seimilatrecentootantaquattro,00)

Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:

Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi= $2 \times 18.24 \times 12 = € 437.76$ annuo

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato.

Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali.

Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16):

Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 83.53

Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. lorda mq 2.44

Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 8.14

Calcolo della superficie omogeneizzata

-Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $83.53 \times 100\% = \text{mq } 83.53$;

-Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. omog. $(2.44 \times 50\%) = \text{mq } 1.22$;

-Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(8.14 x 30%)= mq. 2.44;
 Totale superficie omogeneizzata abitazione= (83.53+2.44+1.22)= mq 87.19
 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (87.19 x 700,00)= € 61033.00
 Valore Abitazione Euro 61.033,00 (diconsi sessantunomilatrentatre,00) .
 Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto:
 Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.5x87.19x12= € 3661.98 annuo

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 Cristoforo Colombo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'appartamento confina a nord e a est con terrapieno, a ovest con l'appartamento avente il sub. 16 e con il vano scala, a sud con l'appartamento sub. 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	sottostrada
cortile	82,00 mq	82,00 mq	0,18	14,76 mq	0,00 m	piano terra

Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	piano sottostrada
Totale superficie convenzionale:				59,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2.5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 161,39 Piano s1 Graffato sub 19

la ditta intestataria catastale corrisponde a quella reale.
VARIAZIONE del 15/04/2025 Pratica n. AQ0052849 in atti dal 17/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1644864.15/04/2025 FUSIONE SUB ORIGINARI E RISTRUTTURA (n. 52849.1/2025)
 Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **AVEZZANO (A515) (AQ)**
 Foglio 37 Particella 1439 Subalterno 3- Foglio 37 Particella 1439 Subalterno 4
 Foglio 37 Particella 1439 Subalterno 8
 Foglio 37 Particella 1439 Subalterno 13

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1439	15		A2	3	2.5	52 mq	161,39 €	s1	sub 19

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

abitazione con stato di conservazione medio

PARTI COMUNI

ascensore, scala e scivolo di accesso ai garage

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

dati inseriti nella descrizione generale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'abitazione è a disposizione della soc. proprietaria

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che

nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

g) istruzione di interesse locale;

h) tecnologica di interesse locale;

i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

d) Altezza max = ml. 10,50;

e) distacchi dai confini = ml. 5.00;

f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;

g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;

h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;

i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;

l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;

m) $R_c = 0,35$ mq./mq.;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

- a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);
- b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

- c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

- d) $n^\circ \text{ ab/Ha} = 30$;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,35 \text{ mq./mq.}$ (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Appartamento n° 1 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19)

L'Appartamento n° 1, originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annettendo allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio Pubblico" legata ai locali con destinazione "Altri Usi" del Piano Terra nella realtà utilizzata come cortile pertinenziale.-Abitazione, in Catasto Fabbricati particella 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19 (App. 5.19 e 5.19a)

Abitazione autonoma, dislocata al Piano Sottostrada, con accesso da scala e ascensore comune, con cortile pertinenziale al piano terra (sub. 19), completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina. Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02, Pertinenze esclusive, Chiostrina sup. lorda mq.15.02 e cortile sup. lorda mq. 43.00. Valore Abitazione Euro 41.464,00

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(41464,00 \times 5\%) = € 2073.20$

Per un totale di spese pari a $(2073.20+4572.00) = € 6645.20$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

l'abitazione confina solo a nord con il vano scala comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

L'autorimessa confina a nord con spazio di manovra (sub.1) a sud con autorimessa (sub. 14) ad est con autorimessa (sub. 6) e ad ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				54,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	s1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 18 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 54 mq Rendita € 225,95 Piano primo

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 7 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 23,76

		Piano s1
--	--	----------

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1439	18		A2	3	3.5	54 mq	225,95 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1439	7		C6	7	20	20 mq	23,76 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

l'abitazione si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Stato di conservazione scadente

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

cortile (sub 1) ascensore, scala e scivolo di accesso ai garage (sub.2).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

corte comune con scivolo d'ingresso (sub. 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

dati inseriti nella descrizione generale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

dati inseriti nella descrizione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

i dati richiesti sono in possesso del Custode giudiziario

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

L'immobile risulta libero

l'autorimessa è a disposizione della soc. proprietaria

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

g) istruzione di interesse locale;

h) tecnologica di interesse locale;

i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari

appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

d) Altezza max = ml. 10,50;

e) distacchi dai confini = ml. 5.00;

f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;

g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;

h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;

i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;

l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;

m) $R_c = 0,35$ mq./mq.;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

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

b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);

b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

d) $n^\circ ab/Ha = 30$;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) $U_t = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggette a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

g) istruzione di interesse locale;

h) tecnologica di interesse locale;

i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentite dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

- d) Altezza max = ml. 10,50;
- e) distacchi dai confini = ml. 5.00;
- f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;
- g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;
- h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;
- i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;
- l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;
- m) $R_c = 0,35 \text{ mq./mq.}$;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

- a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);
- b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

- c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

- d) $n^\circ \text{ ab/Ha} = 30$;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) $U_t = 0,35 \text{ mq./mq.}$ (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Abitazione autonoma dislocata al Piano Primo, con accesso da scala e ascensore comune, completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Tinello, due Camere, Bagno, e due balconi. Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63, Pertinenze esclusive, balconi sup. lorda mq. 12.64.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(43536.00 \times 5\%) = € 2176.80$

Per un totale di spese pari a $(2176.80 + 4572.00) = € 6748.80$

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Autorimessa, in catasto fabbricati particella 1439 sub. 7

L'autorimessa è situata al piano sottostrada ha accesso da scivolo e area di manovra comune ed ha consistenza catastale pari a mq. 20.

Le autorimesse (Foto n° 5 e App. 5.14d), distinte in catasto Foglio 37 particella 1439 sub. 7 e sub. 8 hanno subito variazioni nella dislocazione e nella consistenza.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 2170.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(6888.00 \times 5\%) = € 344.40$

Per un totale di spese pari a $(2170.00 + 344.40) = € 2514.40$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

L'appartamento confina a nord con la corte comune (sub. 1) a ovest e a sud con propria corte pertinenziale e a est con vuoto su chiotrina (sub. 15)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

l'autorimessa confina a nord con cortile comune e spazio di manovra (sub. 1) a sud con terrapieno ad est con appartamento (sub. 16) e ad ovest con autorimessa (sub. 7)

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	terra
Terrazza	117,00 mq	117,00 mq	0,15	17,55 mq	0,00 m	terra
Cortile	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				99,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,00 m	a1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 322,79 Piano terra

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 14 Categoria C6 Cl.8, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 23,71 Piano s1

la soc. titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1439	17		A2	3	5	94 mq	322,79 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1439	14		C6	8	17	17 mq	23,71 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

l'abitazione presenta uno stato conservativo normale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

lo stato di conservazione dell'autorimessa è normale

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

cortile (sub 1) ascensore, scala e scivolo di accesso ai garage (sub.2).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

corte comune con scivolo d'ingresso (sub. 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

dati inseriti nella descrizione generale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

dati inseriti nella descrizione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

i dati richiesti sono in possesso del Custode giudiziario

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

i dati richiesti sono in possesso del Custode giudiziario

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

g) istruzione di interesse locale;

h) tecnologica di interesse locale;

i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

d) Altezza max = ml. 10,50;

e) distacchi dai confini = ml. 5.00;

f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;

g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;

h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;

i) 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 mq. per tutte le altre destinazioni nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;

l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;

m) $R_c = 0,35$ mq./mq.;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque

le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

- a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine;
- b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

a) $Ut = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);

b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

d) $n^\circ ab/Ha = 30$;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) $Ut = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigiene sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

g) istruzione di interesse locale;

h) tecnologica di interesse locale;

i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

d) Altezza max = ml. 10,50;

e) distacchi dai confini = ml. 5.00;

f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;

g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;

h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;

i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;

l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;

m) $R_c = 0,35$ mq./mq.;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

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

b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);

b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

d) $n^\circ ab/Ha = 30$;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) Ut = 0,35 mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrate in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le unità immobiliari staggite presentano difformità, sia rispetto al progetto autorizzato che alla rappresentazione catastale e consistono in :

- aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale;
- cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari;
- ampliamenti al piano sottostrada;

- ampliamenti al piano terra;
- utilizzo a fini abitativi di intercapedini e spazio sottoscala;
- variazioni interne e sulla facciata.

Precisamente:

-L'Appartamento n° 1, (Foto n° 20, 21, 22, 23 e App. 5.14), l'unità immobiliare originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annettendo allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio ad uso Pubblico" legata ai locali con destinazione "Altri Usi" del Piano Terra.

-L'Appartamento n° 2 (Foto n° 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 e App. 5.14a), situato al Piano Primo è una porzione dell'unità immobiliare originaria con destinazione ad abitazione, Sub. 13, le trasformazioni attuate sono solo riferibili al frazionamento dell'unità originaria e alla chiusura di una veranda mediante l'apposizione di un infisso in alluminio oltre all'inglobamento di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'altezza libera interna non raggiunge i limiti di legge ma con l'entrata in vigore della Legge "salva casa" il limite dei ml. 2.70 è stato ridotto quindi rientra nei criteri di abitabilità dei locali. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, e due balconi

-L'Appartamento n° 3 (Foto n° 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 e App. 5.14b), situato al Piano Terra è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Studio "Altri Usi". Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dell'unità originaria sia sul lato Sud che sul lato Ovest con due locali rispettivamente destinati a Camera e a Cucina con Cavedio, oltre al cambio di destinazione d'uso da Studio ad Abitazione, sono stati modificati gli impianti e la distribuzione interna. Sono stati modificati i prospetti ed è stata inglobata di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno cavedio e terrazzo/corte pertinenziale.

-L'Appartamento n° 4 (Foto n° 15, 16, 17, 18, 19 e App. 5.14c), situato al Piano Sottostrada è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Cantine. Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dei cavedi previsti in progetto e all'utilizzo degli stessi a fini abitativi, oltre al cambio di destinazione d'uso da Cantine ad Abitazione, alla modifica degli impianti e alla distribuzione interna. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Ingresso, Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, disimpegno, locale tecnico e chiostrina pertinenziale.

-Le autorimesse (Foto n° 5 e App. 5.14d), distinte in catasto Foglio 37 particella 1439 sub. 7 e sub. 8 non hanno subito variazioni.

Da quanto sopra esposto il compendio in esecuzione non ha conformità urbanistica nonostante ciò, previa richiesta di sanatoria urbanistica e frazionamento catastale i beni oggetto di esecuzione immobiliare, nei modi e ai costi di seguito esposti, possono essere posti in vendita.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a (65625.00 x 5%)= € 3281.25

Per un totale di spese pari a (3281.25+4572.00)= € 7853.25

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Autorimessa, in catasto fabbricati particella 1439 sub. 14

L'autorimessa è situata al piano sottostrada ha accesso da scivolo e area di manovra comune ed ha consistenza catastale pari a mq. 17.

Le autorimesse (Foto n° 5 e App. 5.14d), distinte in catasto Foglio 37 particella 1439 sub. 7 e sub. 8 (attualmente sub. 14) hanno subito variazioni nella dislocazione e nella consistenza.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel "decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 2170.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(6384.00 \times 5\%) = € 319.20$

Per un totale di spese pari a $(2170.00 + 319.20) = € 2489.20$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA CRISTOFORO COLOMBO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'appartamento confina a nord con scala comune (sub.2), ad est con abitazione (sub. 15) a sud con terrapieno a ovest con autorimessa (sub. 14)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	s1
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	84,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/2025 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1439, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 290,51 Piano s1

la soc. titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

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
	37	1439	16		A2	3	4,5	86 mq	290,51 €	s1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta in buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

Vano scala, ascensore (sub.2)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

dati inseriti nella descrizione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'abitazione è a disposizione della soc. proprietaria

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo.

8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale e relativi accessori;

39

b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti;

Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a).

c) artigianale di interesse locale (.....);

d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita;

e) direzionale di interesse locale (.....);

f) servizi pubblici e privati di interesse locale;

- g) istruzione di interesse locale;
- h) tecnologica di interesse locale;
- i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50.

Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

(**)

d) Altezza max = ml. 10,50;

e) distacchi dai confini = ml. 5.00;

f) distacchi dalle strade = ml. 5.00;

g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00;

h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha;

i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite;

l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita;

m) $R_c = 0,35$ mq./mq.;

n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria.

Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe:

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

b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti);

b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento;

40

c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento;

d) n° ab/Ha = 30;

Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

a) Ut = 0,35 mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti);

Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.2), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le unità immobiliari staggite presentano difformità, sia rispetto al progetto autorizzato che alla rappresentazione catastale e consistono in :

- aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale;
- cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari;
- ampliamenti al piano sottostrada;
- ampliamenti al piano terra;

-utilizzo a fini abitativi di intercapedini e spazio sottoscala:
-variazioni interne e sulla facciata.

Precisamente:

-L'Appartamento n° 4 (Foto n° 15, 16, 17, 18, 19 e App. 5.14c), situato al Piano Sottostrada è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Cantine. Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dei cavedi previsti in progetto e all'utilizzo degli stessi a fini abitativi, oltre al cambio di destinazione d'uso da Cantine ad Abitazione, alla modifica degli impianti e alla distribuzione interna. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Ingresso, Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, disimpegno, locale tecnico e chiostrina pertinenziale.

-Abitazione in Catasto Fabbricati al Foglio 37 particella 1439 sub. 16 (App. 5.21 e 5.21a);

Abitazione autonoma dislocata al Piano Sottostrada, con accesso da scala e ascensore comune, completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, Disimpegno, Ripostiglio, Ingresso, Locale Tecnico e chiostrina. Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 83.53, Pertinenze esclusive accessorie sup. lorda mq.2.44, Pertinenze esclusive di ornamento chiostrina sup. lorda mq. 8.14, Valore Abitazione Euro 61.033,00.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(61033.00 \times 5\%) = € 3051.65$

Per un totale di spese pari a $(3051.65+4572.00) = € 7623.65$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

la soc. proprietaria ha dichiarato in sede di udienza che non sussistono oneri del condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti è finalizzata ad una maggior vendibilità dei beni, inoltre ove si è potuto, si è unito nello stesso lotto un appartamento e un'autorimessa. La scelta dell'unione dell'abitazione con la rispettiva autorimessa è dovuta alla presenza di impianti tecnologici collegati

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L'Appartamento n° 1 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19) L'Appartamento n° 1, originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annettendo allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio Pubblico" legata ai locali con destinazione "Altri Usi" del Piano Terra nella realtà utilizzata come cortile pertinenziale il tutto è catastalmente intestato a **** Omissis ****. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 15.02 Pertinenze esclusive di ornamento (cortile) sup. lorda mq. 43.00 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 43.02 x 100%= mq 43.02; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(15.02 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(43.00 x 10%)= mq. 4.30; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (43.02+4.51+4.30)= mq 51.83 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (51.83 x 800,00)= € 41464.00 Valore Abitazione Euro 41.464,00 (diconsi quarantuomilaquattrocentosessantaquattro,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.9x51.83x12= € 2425.64 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 15, Categoria A2, Graffato sub 19 Valore di stima del bene: € 41.464,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttivi quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;
- epoca di costruzione del fabbricato;
- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;
- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);
- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;
- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i / SSi) \times Sc \times Sic$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

SV_i = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

Sc = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

Sic = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i \times SV_i) / SSi \times Sc \times Sic \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

-Abitazione, in Catasto Fabbricati particella 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19 (App. 5.19 e 5.19a)

Abitazione autonoma, dislocata al Piano Sottostrada, con accesso da scala e ascensore comune, con cortile pertinenziale al piano terra (sub. 19), completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina. Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02, Pertinenze esclusive, Chiostrina sup. lorda mq.15.02 e cortile sup. lorda mq. 43.00. Valore Abitazione Euro 41.464,00

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a (41464,00 x 5%)= € 2073.20

Per un totale di spese pari a (2073.20+4572.00)= € 6645.20

stima definitivamente il Valore del fabbricato in:

(Valore fabbricato € 41464.00 - spese € 6645.20)= euro 34.818,80

Valore Totale lotto n° 1, euro 34818.80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	59,86 mq	69.268,00 €/mq	€ 41.463,82	100,00%	€ 41.464,00
				Valore di stima:	€ 41.464,00

Valore di stima: € 41.464,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	4572,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2073,20	€

Valore finale di stima: € 34.818,80

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138. Stima Costi per la regolarizzazione urbanistica

Nelle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria, ma in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano, visto il d.P.R. n. 380/2001 e vista la legge 105/2024 (salva-casa) si può prevedere per il fabbricato staggito sanabilità e costi, di seguito riportate.

Sanzioni Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali: importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)
- Assenza o difformità dalla SCIA: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa:

- Per la presentazione presso il Comune di Avezzano della richiesta del permesso di costruire in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria da presentare presso gli uffici del Genio Civile e per

l'accatastamento un costo a corpo di euro (2500+5000+2500)= € 10.000

- Versamento sanzioni Il Ctu, considerati gli abusi commessi, ritiene che la sanzione da applicare sia quella massima prevista dalla Legge 105/2024 cioè di euro 10.328 che sarà verificata in sede di presentazione della Sanatoria dal Responsabile del Procedimento. " Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate."

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 2 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 18) L'Appartamento n° 2 situato al Piano Primo è una porzione dell'unità immobiliare originaria con destinazione ad abitazione, Sub. 13, le trasformazioni attuate sono solo riferibili al frazionamento dell'unità originaria e alla chiusura di una veranda mediante l'apposizione di un infisso in alluminio oltre all'inglobamento di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'altezza libera interna non raggiunge i limiti di legge ma con l'entrata in vigore della Legge "salva casa" il limite dei ml. 2.70 è stato ridotto quindi rientra nei criteri di abitabilità dei locali. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, e due balconi Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63 Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) sup. lorda mq. 12.64 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 50.63 x 100%= mq 50.63; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(12.64 x 30%)= mq. 3.79; Totale superficie omogeneizzata abitazione=(43.02+4.51+7.50+1.6)= mq 54.42 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (54.42 x 800,00)= € 43356.00 Valore Abitazione Euro 43.536,00 (diconsi quarantatremilatrecentottocinquantasei,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.5x54.42x12= € 2938.68 annuo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 18, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 43.536,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di

valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttori quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;

- epoca di costruzione del fabbricato;

- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;

- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} / S_{Si}) \times S_c \times S_{ic}$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

S_{Vi} = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

S_{SVi} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

S_{Si} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

S_c = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

S_{ic} = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} \times S_{SVi}) / S_{Si} \times S_c \times S_{ic} \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

Abitazione autonoma dislocata al Piano Primo, con accesso da scala e ascensore comune, completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Tinello, due Camere, Bagno, e due balconi. Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63, Pertinenze esclusive, balconi sup. lorda mq. 12.64. Valore Abitazione Euro 43536.00

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(43536.00 \times 5\%) = € 2176.80$

Per un totale di spese pari a $(2176.80 + 4572.00) = € 6748.80$

stima definitivamente il Valore del lotto n° 2 in:
(Valore fabbricato € 43536.00 - spese € 6748.80)= euro 36787.20

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L' Autorimessa, sita nel comune di Comune di Avezzano (AQ), in Via C. Colombo e distinta in catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 1439 sub. 7 con categoria C/6 di classe 7, consistenza catastale pari a mq. 20, tale unità dislocata al piano sottostrada, ha struttura in cls armato, si presenta con accesso aperto sulla corte e sullo scivolo e d'ingresso denominato sub. 1- Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): - autorimessasup. lorda mq. 19.68 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = (19.68 x 350,00)= € 6888.00 -Valore Autorimessa Euro 6.888,00 (diconsi seimilaottocentoottantotto,00). Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x19.68x12= € 472.32 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 7, Categoria C6Valore di stima del bene: € 6.888,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttori quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;

- epoca di costruzione del fabbricato;

- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;

- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde,

dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i / S_{Si}) \times S_c \times S_{ic}$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

SV_i = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

SSV_i = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

SS_i = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

S_c = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

S_{ic} = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i \times S_{Vi}) / SS_i \times S_c \times S_{ic} \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

Autorimessa, in catasto fabbricati particella 1439 sub. 7

L'autorimessa è situata al piano sottostrada ha accesso da scivolo e area di manovra comune ed ha consistenza catastale pari a mq. 20.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel "decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 2170.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a (6888.00 x 5%)= € 344.40

Per un totale di spese pari a (2170.00+344.40)= € 2514.40

stima definitivamente il Valore del lotto n° 5 in:

(Valore Autorimessa € 6888.00 - spese € 2514.40)= euro 4373.60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	54,80 mq	79.445,00 €/mq	€ 43.535,86	100,00%	€ 43.536,00
Bene N° 3 - Garage Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	20,00 mq	344,40 €/mq	€ 6.888,00	100,00%	€ 6.888,00
				Valore di stima:	€ 50.424,00

Valore di stima: € 50.424,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali	6742,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2521,20	€

Valore finale di stima: € 41.160,80

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Stima Costi per la regolarizzazione urbanistica

Nelle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria, ma in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano, visto il d.P.R. n. 380/2001 e vista la legge 105/2024 (salva-casa) si può prevedere per il fabbricato staggito sanabilità e costi, di seguito riportate.

Sanzioni Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali: importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)
- Assenza o difformità dalla SCIA: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa:

- Per la presentazione presso il Comune di Avezzano della richiesta del permesso di costruire in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria da presentare presso gli uffici del Genio Civile e per l'accatastamento un costo a corpo di euro (2500+5000+2500)= € 10.000

- Versamento sanzioni Il Ctu, considerati gli abusi commessi, ritiene che la sanzione da applicare sia quella massima prevista dalla Legge 105/2024 cioè di euro 10.328 che sarà verificata in sede di presentazione della Sanatoria dal Responsabile del Procedimento. " Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate."

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 3 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 17) L'Appartamento n° 3 situato al Piano Terra è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Studio "Altri Usi". Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dell'unità originaria sia sul lato Sud che sul lato Ovest con due locali rispettivamente destinati a Camera e a Cucina con Cavedio, oltre al cambio di destinazione d'uso da Studio ad Abitazione, sono stati modificati gli impianti e la distribuzione interna. Sono stati modificati i prospetti ed è stata inglobata di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno cavedio e terrazzo/corte pertinenziale. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 71.04 Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. lorda mq. 133.66 Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. lorda mq. 81.95 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 71.04x 100%= mq 71.04; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(25.00 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(108.66 x 10%)= mq. 10.87; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(71.04 x 10%)= mq. 7.10; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(10.91 x 2%)= mq. 0.23; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (71.04+4.51+10.87+7.10+0.23)= mq 93.75 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (93.75 x 700,00)= 65625.00 Valore Abitazione Euro 65.625,00 (diconsi sessantacinquemilaseicentoventicinque,00). Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.0 x93.75x12= € 4500.00 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 17, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 65.625,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare

riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttori quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;

- epoca di costruzione del fabbricato;

- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;

- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i / SSi) \times Sc \times Sic$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

SV_i = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

Sc = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

Sic = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (SV_i \times SV_i) / SSi \times Sc \times Sic \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

Abitazione in Catasto Fabbricati al Foglio 37 particella 1439 sub. 17 (App. 5.21 e 5.21a);

Abitazione autonoma dislocata al Piano Terra, con accesso da scala e ascensore comune, completa di impianti tecnologici, formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, terrazzo e corte pertinenziale.

Essa presenta i seguenti dati metrici, Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 71.04, Pertinenze esclusive, terrazzo 133.66, Cortile sup. lorda mq. 81.95, Valore Abitazione Euro 65.625,00

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel "decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(65625.00 \times 5\%) = € 3281.25$

Per un totale di spese pari a $(3281.25 + 4572.00) = € 7853.25$

stima definitivamente il Valore del lotto n° 3 in:

$(\text{Valore fabbricato } € 65625.00 - \text{spese } € 7853.25) = \text{euro } 57771.75$

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): -Vani principali (Locali, Cucina, Camere, Stanze, ecc.) - autorimessa sup. lorda mq. 18.24 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = (18.24 x 350,00)= € 6384.00 Valore Autorimessa Euro 6.384,00 (diconsi seimilatrecentoottantaquattro,00) Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x18.24x12= € 437.76 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 14, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 6.384,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttivi quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;

- epoca di costruzione del fabbricato;

- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;

- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} / S_{Si}) \times S_c \times S_{ic}$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

S_{Vi} = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

S_{SVi} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

S_{Si} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

S_c = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

S_{ic} = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} \times S_{Vi}) / S_{Si} \times S_c \times S_{ic} \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

Autorimessa distinta in catasto Foglio 37 particella 1439 sub. 14 e situata al piano sottostrada ha accesso da scivolo e area di manovra comune ed ha consistenza catastale pari a mq. 17.

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel " decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 2170.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a (6384.00 x 5%)= € 319.20

Per un totale di spese pari a (2170.00+319.20)= € 2489.20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	99,35 mq	660,54 €/mq	€ 65.624,65	100,00%	€ 65.625,00
Bene N° 5 - Garage Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	17,00 mq	37.553,00 €/mq	€ 6.384,01	100,00%	€ 6.384,00
				Valore di stima:	€ 72.009,00

Valore di stima: € 72.009,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali	6742,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3600,45	€

Valore finale di stima: € 61.666,55

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Stima Costi per la regolarizzazione urbanistica

Nelle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria, ma in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano, visto il d.P.R. n. 380/2001 e vista la legge 105/2024 (salva-casa) si può prevedere per il fabbricato staggito sanabilità e costi, di seguito riportate.

Sanzioni Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali: importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)
- Assenza o difformità dalla SCIA: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa:

- Per la presentazione presso il Comune di Avezzano della richiesta del permesso di costruire in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria da presentare presso gli uffici del Genio Civile e per l'accatastamento un costo a corpo di euro $(2500+5000+2500)= € 10.000$

- Versamento sanzioni Il Ctu, considerati gli abusi commessi, ritiene che la sanzione da applicare sia quella massima prevista dalla Legge 105/2024 cioè di euro 10.328 che sarà verificata in sede di presentazione della Sanatoria dal Responsabile del Procedimento. " Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate."

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008 (App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 83.53 Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. lorda mq. 2.44 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 8.14 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $83.53 \times 100\% = \text{mq } 83.53$; -Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. omog. $(2.44 \times 50\%) = \text{mq } 1.22$; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog. $(8.14 \times 30\%) = \text{mq } 2.44$; Totale superficie omogeneizzata abitazione = $(83.53 + 2.44 + 1.22) = \text{mq } 87.19$ Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(87.19 \times 700,00) = \text{€ } 61033,00$ Valore Abitazione Euro 61.033,00 (diconsi sessantunomilatrentatre,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi = $3.5 \times 87.19 \times 12 = \text{€ } 3661,98$ annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 16, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 61.033,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal "borsino immobiliare" e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo " secondo semestre 2023" (App. 5.9);

- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;

- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttivi quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;

- epoca di costruzione del fabbricato;

- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;

- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell'unità immobiliare;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;

- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);

- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;

- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} / S_{Si}) \times S_c \times S_{ic}$$

dove:

V_{mercato} = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

S_{Vi} = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

S_{SVi} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

S_{Si} = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

S_c = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

S_{ic} = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} \times S_{SVi}) / S_{Si} \times S_c \times S_{ic} \text{ ed è pari a}$$

800,00 €/mq. per Appartamento n° 1;

800,00 €/mq. per Appartamento n° 2;

800,00 €/mq. Appartamento n° 3;

700,00 €/mq. Appartamento n° 4;

300,00 €/mq. per le autorimesse;

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel "decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario" (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa si riportano i seguenti costi:

- Quota parte per la regolarizzazione urbanistica (Sanatoria, Genio Civile Catasto) e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali pari a € 4572.00

- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a (61033.00 x 5%)= € 3051.65

Per un totale di spese pari a (3051.65+4572.00)= € 7623.65

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo	84,00 mq	72.658,00 €/mq	€ 61.032,72	100,00%	€ 61.033,00
				Valore di stima:	€ 61.033,00

Valore di stima: € 61.033,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali	4572,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3051,65	€

Valore finale di stima: € 53.409,35

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Stima Costi per la regolarizzazione urbanistica

Nelle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria, ma in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano, visto il d.P.R. n. 380/2001 e vista la legge 105/2024 (salva-casa) si può prevedere per il fabbricato staggito sanabilità e costi, di seguito riportate.

Sanzioni Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali: importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)
- Assenza o difformità dalla SCIA: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa:

- Per la presentazione presso il Comune di Avezzano della richiesta del permesso di costruire in sanatoria corredata di tutta la documentazione necessaria da presentare presso gli uffici del Genio Civile e per l'accatastamento un costo a corpo di euro $(2500+5000+2500)= € 10.000$

- Versamento sanzioni Il Ctu, considerati gli abusi commessi, ritiene che la sanzione da applicare sia quella massima prevista dalla Legge 105/2024 cioè di euro 10.328 che sarà verificata in sede di presentazione della Sanatoria dal Responsabile del Procedimento. " Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate."

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 14/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cerasoli Filippo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093 del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L'Appartamento n° 1 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19) L'Appartamento n° 1, originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annettendo allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio Pubblico" legata ai locali con destinazione "Altri Usi" del Piano Terra nella realtà utilizzata come cortile pertinenziale il tutto è catastalmente intestato a **** Omissis ****. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 15.02 Pertinenze esclusive di ornamento (cortile) sup. lorda mq.43.00 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 43.02 x 100%= mq 43.02; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(15.02 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(43.00 x 10%)= mq. 4.30; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (43.02+4.51+4.30)= mq 51.83 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (51.83 x 800,00)= € 41464.00 Valore Abitazione Euro 41.464,00 (diconsi quarantuomilaquattrocentosessantaquattro,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.9x51.83x12= € 2425.64 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 15, Categoria A2, Graffato sub 19

Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. 8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari

residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme. 8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (***) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m) $R_c = 0,35$ mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1. 8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti. 8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) n° ab/Ha = 30; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione. 8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse. 8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b). 8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

Prezzo base d'asta: € 34.818,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625

del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 2 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 18) L'Appartamento n° 2 situato al Piano Primo è una porzione dell'unità immobiliare originaria con destinazione ad abitazione, Sub. 13, le trasformazioni attuate sono solo riferibili al frazionamento dell'unità originaria e alla chiusura di una veranda mediante l'apposizione di un infisso in alluminio oltre all'inglobamento di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'altezza libera interna non raggiunge i limiti di legge ma con l'entrata in vigore della Legge "salva casa" il limite dei ml. 2.70 è stato ridotto quindi rientra nei criteri di abitabilità dei locali. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, e due balconi Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63 Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) sup. lorda mq. 12.64 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 50.63 x 100%= mq 50.63; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(12.64 x 30%)= mq. 3.79; Totale superficie omogeneizzata abitazione=(43.02+4.51+7.50+1.6)= mq 54.42 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (54.42 x 800,00)= € 43356.00 Valore Abitazione Euro 43.536,00 (diconsi quarantatremilatrecentottocinquantasei,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.5x54.42x12= € 2938.68 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 18, Categoria A2

Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. 8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme. 8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie

uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (**) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m) $R_c = 0,35$ mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) $n^\circ ab/Ha = 30$; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L' Autorimessa, sita nel comune di Comune di Avezzano (AQ), in Via C. Colombo e distinta in catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 1439 sub. 7 con categoria C/6 di classe 7, consistenza catastale pari a mq. 20, tale unità dislocata al piano sottostrada, ha struttura in cls armato, si presenta con accesso aperto sulla corte e sullo scivolo e d'ingresso denominato sub. 1- Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): - autorimessasup. lorda mq. 19.68 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = $(19.68 \times 350,00) = \text{€ } 6888.00$ -Valore Autorimessa Euro 6.888,00 (diconsi seimilaottocentottantotto,00). Stima canone di

locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x19.68x12= € 472.32 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 7, Categoria C6

Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui al'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. 8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme. 8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (***) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m) $R_c = 0,35$ mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1. 8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti. 8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) n° ab/Ha = 30; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione. 8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie

diverse. 8.3.7 - Le aree appositamente perimetrate in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b). 8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

Prezzo base d'asta: € 41.160,80

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 3 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 17) L'Appartamento n° 3 situato al Piano Terra è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Studio "Altri Usi". Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dell'unità originaria sia sul lato Sud che sul lato Ovest con due locali rispettivamente destinati a Camera e a Cucina con Cavedio, oltre al cambio di destinazione d'uso da Studio ad Abitazione, sono stati modificati gli impianti e la distribuzione interna. Sono stati modificati i prospetti ed è stata inglobata di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno cavedio e terrazzo/corte pertinenziale. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 71.04 Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. lorda mq. 133.66 Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. lorda mq. 81.95 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 71.04x 100%= mq 71.04; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(25.00 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(108.66 x 10%)= mq. 10.87; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(71.04 x 10%)= mq. 7.10; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(10.91 x 2%)= mq. 0.23; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (71.04+4.51+10.87+7.10+0.23)= mq 93.75 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (93.75 x 700,00)= 65625.00 Valore Abitazione Euro 65.625,00 (diconsi sessantacinquemilaseicentoventicinque,00). Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.0 x93.75x12= € 4500.00 annuo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 17, Categoria A2
Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e

residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale.

8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme.

8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (***) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m) $R_c = 0,35$ mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1.

8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti.

8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) $U_t = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) n° ab/Ha = 30; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) $U_t = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse.

8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche.

8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b).

8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale

Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): -Vani principali (Locali, Cucina, Camere, Stanze, ecc.) - autorimessa sup. lorda mq. 18.24 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = (18.24 x 350,00)= € 6384.00 Valore Autorimessa Euro 6.384,00 (diconsi seimilatrecentoottantaquattro,00) Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x18.24x12= € 437.76 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 37, Part. 1439, Sub. 14, Categoria C6

Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. 8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme. 8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) $U_f = 0,35$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (***) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m) $Rc = 0,35$ mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1. 8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti. 8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) $Ut = 0,20$ (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) $n^{\circ} ab/Ha = 30$; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione. 8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) $Ut = 0,35$ mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse. 8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b). 8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

Prezzo base d'asta: € 61.666,55

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo
Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 83.53 Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. lorda mq. 2.44 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 8.14 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. $83.53 \times 100\% =$ mq 83.53; -Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. omog. $(2.44 \times 50\%) =$ mq. 1.22; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina)

sup. omog.(8.14 x 30%)= mq. 2.44; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (83.53+2.44+1.22)= mq 87.19 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (87.19 x 700,00)= € 61033.00 Valore Abitazione Euro 61.033,00 (diconsi sessantunomilatrecentatre,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.5x87.19x12= € 3661.98 annuo

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 16, Categoria A2

Destinazione urbanistica: ART. 8.3 - ZONA "B3" - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenzialeproduttiva di tipo estensivo. 8.3.1 - In tali aree a vocazione residenziale e residenziale-produttiva, ubicate sia nel Capoluogo che nelle frazioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; 39 b) uso agricolo di cui al punto 11.1.3.1, lettera a) (agricolo insediativo) e la lettera b) (agricolo produttivo) limitatamente a depositi, magazzini, rimesse e lavorazioni non moleste o antigieniche sia per le opere di nuova realizzazione che di recupero di quelle esistenti; Gli agricoltori diretti e gli imprenditori agricoli a titolo principale possono edificare con gli indici e le possibilità previsti dalla L. 18/83. Con modalità di cui all'art. 8.3.3 ad eccezione del punto a). c) artigianale di interesse locale (.....); d) commerciale di interesse locale limitatamente a negozi di uso quotidiano fino ad un max del al 10% della Se consentita; e) direzionale di interesse locale (.....); f) servizi pubblici e privati di interesse locale; g) istruzione di interesse locale; h) tecnologica di interesse locale; i) verde pubblico e privato di interesse locale. 8.3.2 - Sono consentiti, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio di opere di urbanizzazione primaria, ampliamenti della superficie Se residenziale limitatamente ad edifici unibifamiliari appartenenti a nuclei familiari residenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche con le modalità e i limiti indicati al precedente punto 8.1.2.1, comma b), ovvero, per assicurare il rispetto delle norme in materia di sicurezza ambientale e di adeguamenti tecnologici, ampliamenti del 20% di Se per gli edifici esistenti con le destinazioni d'uso non residenziali consentite con distacchi minimi non inferiori a quelli indicati al precedente punto 8.1.3, commi f), g), i), l), m) ed n), e altezze max pari a ml. 10,50. Sono fatte salve, altresì, le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese in quelle indicate al precedente punto 8.3.1 in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili, quest'ultimi ricompresi tra quelli indicati all'art. 9, punto 3 della L.R. 48/85 (Costruzioni abusive sparse) nei limiti e con le modalità consentiti dalle presenti norme. 8.3.3 - Per i lotti ricadenti in tali aree, in presenza o in previsione di esecuzione nel triennio delle opere di urbanizzazione primaria, è consentita l'edificazione con tipologie uni/bifamiliari singole o a schiera nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) Uf = 0,35 mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); (***) d) Altezza max = ml. 10,50; e) distacchi dai confini = ml. 5.00; f) distacchi dalle strade = ml. 5.00; g) distacchi dagli edifici = ml. 10.00; h) indice di piantumazione = n. 40 alberi di alto fusto/Ha; i) 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 nei limiti consentiti dal presente art. 8.3 (Legge 122/89) parcheggi pubblici = 1mq./2mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali consentite; l) in caso di uso agricolo produttivo si può utilizzare per tale uso fino al 100% della superficie Se consentita; m)Rc = 0,35 mq./mq.; n) sistemazione a verde del lotto per non meno del 50% della superficie fondiaria. Per l'area localizzata in prossimità della frazione di Castelnuovo in cui risulta sovrapposizione di destinazione B3 e F.3.1 deve intendersi che la edificabilità di cui alla destinazione B3 può essere recuperata nelle aree limitrofe già destinate a zona B3, mentre l'area stessa dovrà avere comunque le destinazioni di cui alla zona F.3.1. 8.3.4 - Per i lotti non edificati, o parzialmente edificati oltre agli indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3, sono consentite le seguenti deroghe: a) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; b) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 7.50 in caso di allineamenti precostituiti. 8.3.5 - Per la eventuale esecuzione di piani preventivi, dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni: a) Ut = 0,20 (50% residenza, 50% accessori esterni e per gli altri usi consentiti); b) superficie minima per strade = 11% dell'area di intervento; 40 c) superficie minima per verde e servizi pubblici = 9% dell'area di intervento; d) n° ab/Ha = 30; Le superfici dei punti b) e c) dovranno essere cedute gratuitamente in sede di stipula della convenzione.

8.3.6 - Per gli interventi P.E.E.P. appositamente perimetrati si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: a) Ut = 0,35 mq./mq. (max 20% per accessori esterni e altri usi consentiti); Restano fermi gli altri indici e parametri indicati al precedente punto 8.3.3. con possibilità di utilizzare anche tipologie diverse. 8.3.7 - Le aree appositamente perimetrare in condizioni di degrado costituiscono zone di recupero ai sensi della L. 457/78 e sono soggette a piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) a norma dell'art. 27 e seguenti della L.R. 18/83, con le modalità ivi indicate e le limitazioni di cui alle presenti norme tecniche. 8.3.8 - Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici privi di valore storico, artistico o ambientale con le prescrizioni indicate ai precedenti punti 8.1.2.3. e 8.1.2.1. lettera b). 8.3.9 Per le zone B3 rientranti entro il perimetro di "Zona C1" del Piano Regionale Paesistico le trasformazioni sono soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ai sensi dell' art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico da redigersi conformemente a quanto prescritto nell' art. stesso. Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere presentato al Comune contestualmente al progetto degli interventi proposti e sarà valutato dall' ufficio in fase istruttoria.

Prezzo base d'asta: € 53.409,35

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.818,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 15, Categoria A2, Graffato sub 19	Superficie	59,86 mq
Stato conservativo:	abitazione con stato di conservazione medio		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L'Appartamento n° 1 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 15 graffato con il sub. 19) L'Appartamento n° 1, originariamente con destinazione magazzino e corte pertinenziale (sub 3 graff. al sub. 4), è stata trasformata in abitazione autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, Camera, Bagno e Chiostrina, annesso allo stesso appartamento una porzione della cantina del sub. 13, il sottoscala ed una intercapedine (trasformata in chiostrina pertinenziale). La corte esclusiva al sub. 3 situata al piano terra, denominata sub. 4, ai fini urbanistici è un "Parcheggio Pubblico" legata ai locali con destinazione "Altri Usi" del Piano Terra nella realtà utilizzata come cortile pertinenziale il tutto è catastalmente intestato a **** Omissis ****. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 43.02 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 15.02 Pertinenze esclusive di ornamento (cortile) sup. lorda mq.43.00 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 43.02 x 100%= mq 43.02; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(15.02 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(43.00 x 10%)= mq. 4.30; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (43.02+4.51+4.30)= mq 51.83 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (51.83 x 800,00)= € 41464.00 Valore Abitazione Euro 41.464,00 (dicorsi quarantomilaquattrocentosessantaquattro,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.9x51.83x12= € 2425.64 annuo</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.160,80

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	54,80 mq
Stato conservativo:	l'abitazione si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 2 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 18) L'Appartamento n° 2 situato al Piano Primo è una porzione dell'unità immobiliare originaria con destinazione ad abitazione, Sub. 13, le trasformazioni attuate sono solo riferibili al frazionamento dell'unità originaria e alla chiusura di una veranda mediante l'apposizione di un infisso in alluminio oltre all'inglobamento di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'altezza libera interna non raggiunge i limiti di legge ma con l'entrata in vigore della Legge "salva casa" il limite dei ml. 2.70 è stato ridotto quindi rientra nei criteri di abitabilità dei locali. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno, e due balconi Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 50.63 Pertinenze esclusive di ornamento (balconi) sup. lorda mq. 12.64 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 50.63 x 100%= mq 50.63; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(12.64 x 30%)= mq. 3.79; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (43.02+4.51+7.50+1.6)= mq 54.42 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (54.42 x 800,00)= € 43356.00 Valore Abitazione Euro 43.536,00 (diconsi quarantatremilatrecentottocinquantesei,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima di canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.5x54.42x12= € 2938.68 annuo</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Stato di conservazione scadente		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. L' Autorimessa, sita nel comune di Comune di Avezzano (AQ), in Via C. Colombo e distinta in catasto Fabbricati al fg. 37 p.la 1439 sub. 7 con categoria C/6 di classe 7, consistenza catastale pari a mq. 20, tale unità dislocata al piano sottostrada, ha struttura in cls armato, si presenta con accesso aperto</p>		

	sulla corte e sullo scivolo e d'ingresso denominato sub. 1- Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): -autorimessasup. lorda mq. 19.68 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = (19.68 x 350,00)= € 6888.00 -Valore Autorimessa Euro 6.888,00 (diconsi seimilaottocentoottantotto,00). Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x19.68x12= € 472.32 annuo
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.666,55

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	99,35 mq
Stato conservativo:	l'abitazione presenta uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggite è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Appartamento n° 3 (a seguito di variazione catastale, p.lla 1439 sub. 17) L'Appartamento n° 3 situato al Piano Terra è una porzione dell'unità immobiliare originaria (sub. 13) con destinazione a Studio "Altri Usi". Le trasformazioni attuate sono legate all'ampliamento dell'unità originaria sia sul lato Sud che sul lato Ovest con due locali rispettivamente destinati a Camera e a Cucina con Cavedio, oltre al cambio di destinazione d'uso da Studio ad Abitazione, sono stati modificati gli impianti e la distribuzione interna. Sono stati modificati i prospetti ed è stata inglobata di una porzione comune di circa 1 mq. destinata a deposito R.S.U. L'abitazione è autonoma, completa di impianti tecnologici e formata da Cucina-Soggiorno, due Camere, Bagno cavedio e terrazzo/corte pertinenziale. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 71.04 Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. lorda mq. 133.66 Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. lorda mq. 81.95 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 71.04x 100%= mq 71.04; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(25.00 x 30%)= mq. 4.51; -Pertinenze esclusive di ornamento (Terrazzo) sup. omog.(108.66 x 10%)= mq. 10.87; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(71.04 x 10%)= mq. 7.10; -Pertinenze esclusive di ornamento (Cortile) sup. omog.(10.91 x 2%)= mq. 0.23; Totale superficie omogeneizzata abitazione= (71.04+4.51+10.87+7.10+0.23)= mq 93.75 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (93.75 x 700,00)= 65625.00 Valore Abitazione Euro 65.625,00 (diconsi sessantacinquemilaseicentoventicinque,00). Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=4.0 x93.75x12= € 4500.00 annuo</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione dell'autorimessa è normale		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'autorimessa presenta i seguenti dati metrici (App. 5.17): -Vani principali (Locali, Cucina, Camere, Stanze, ecc.) -autorimessasup. lorda mq. 18.24 -Valore Autorimessa (sup. lorda X valore unit.) = (18.24 x 350,00)= € 6384.00 Valore Autorimessa Euro 6.384,00 (diconsi seimilatrecentootantaquattro,00) Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=2x18.24x12= € 437.76 annuo</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.409,35

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Cristoforo Colombo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1439, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta in buon stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato contenente le unità immobiliari staggate è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire, prot n° 35075 del 19/10/2007 (App. 5.10), della Concessione Edilizia in Variante n° 28625 del 12/08/2008(App. 5.11) e della Denuncia di Inizio Attività prot. n° 44093del 22 Dicembre 2008 (App. 5.12), ha destinazione Abitativa con i relativi accessori e locali dedicati ad Altri Usi. Ha struttura realizzata con pilastri e pareti di contenimento al piano interrato, in c.a. e pareti realizzati in laterizio negli altri piani, gli intonaci sono del tipo civile con finitura liscia, i pavimenti in ceramica/gress, l'accesso alle unità avviene da via C. Colombo attraverso un cancello metallico, una corte, scale e ascensore comune. Il lotto contenente le unità immobiliari ha recinzione realizzata con muro in cemento sormontato da ringhiera metallica. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro i portoncini di ingresso alle unità sono del tipo blindato. Il fabbricato gode di tutti gli allacci alle reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, gas metano e fogna) comunali. Dal controllo metrico effettuato, l'abitazione presenta i seguenti dati metrici (App. 5.16): Vani principali e Accessori diretti sup. lorda mq. 83.53 Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. lorda mq 2.44 Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. lorda mq. 8.14 Calcolo della superficie omogeneizzata -Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 83.53 x 100%= mq 83.53; -Pertinenze esclusive accessorie (Locale tecnico) sup. omog.(2.44 x 50%)= mq. 1.22; -Pertinenze esclusive di ornamento (Chiostrina) sup. omog.(8.14 x 30%)= mq. 2.44; Totale superficie omogeneizzata</p>		

	abitazione= (83.53+2.44+1.22)= mq 87.19 Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (87.19 x 700,00)= € 61033.00 Valore Abitazione Euro 61.033,00 (diconsi sessantunomilatrentatre,00) . Stima canone di locazione Come da richiesta del 29.07.2024 si procede alla stima dl canone di locazione utilizzando gli stessi criteri adottati per la valutazione del bene in oggetto: Stima canone di locazione annuo = Valore x sup x 12 mesi=3.5x87.19x12= € 3661.98 annuo
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero