
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.	16
Lotto 1	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 06/08/2025, il sottoscritto Ing. Di Biase Donato Antonio, con studio in Via Mons. D. Valerii, 80 - 67051 - Avezzano (AQ), email dibiado@alice.it;studio.ing.dibiase@gmail.com, PEC donatoantonio.dibiase@ingpec.eu, Tel. 0863 20 515, Fax 0863 20 515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2025 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 Garibaldi n.390, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: lat.42.02529 long.13.43376)

DESCRIZIONE

Appartamento (sub.37) e garage pertinenziale (sub.23). L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli fuori terra (compreso il piano sottotetto); il garage è posto al piano interrato.

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 Garibaldi n.390, interno 6, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento (sub.37) confina a nord con il vano scala condominiale (sub.4) e con affaccio libero su spazi comuni, ad ovest con il sub.38, a sud e ad est con affaccio libero su spazi comuni. Il garage confina a nord con il vano scala condominiale (sub.4), a sud con il BCNC sub.2 (passaggio e rampa), ad ovest con il sub.22 e ad est con il BCNC sub.3 (spazio di manovra di altri garage)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento (sub.37)	61,50 mq	73,87 mq	1	73,87 mq	2,70 m	2
Terrazzini (sub.37)	15,66 mq	15,66 mq	0,40	6,26 mq	0,00 m	2
Garage (sub.23)	16,73 mq	18,84 mq	0,60	11,30 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera il garage come pertinenza dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2008 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 14/04/2008 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 52,06 Piano S1
Dal 31/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 31/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 52,06 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 325,37 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 22/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 52,06 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1484	37	1	A2	3	3,5 vani	80 mq	325,37 €	2	
	32	1484	23	1	C6	5	16	16 mq	52,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali in scala 1:200 individuano univocamente i beni oggetto di procedura con sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi, anche se presentano le seguenti modeste difformità rispetto allo stato di fatto : nell'appartamento sub.37 si rilevano modifiche delle tramezzature interne della zona giorno con eliminazione del tramezzo previsto a protezione della porta di ingresso (in giallo nell'elaborato grafico,) ed il prolungamento del corridoio della zona notte nel pranzo-soggiorno (nuovo tramezzo in rosso nell'elaborato grafico); nel garage risulta realizzata una porta di comunicazione con il B.C.N.C. sub.3, non prevista in progetto

ed infatti in Catasto Fabbricati detto bene comune non censibile non è ad uso del garage sub.23.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari in oggetto (sub.37 e sub.23) risultano essere in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento (Sub.37) ha la disponibilità del Sub.1 (piazzola al P.T.), del Sub.4 (vano scala ed ascensore) e del sub.12 (vano idrico). Il garage (Sub.23) ha la disponibilità del Sub.1 (piazzola al P.T.) e del Sub.2 (passaggio e rampa).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal controllo sul Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Avezzano non risultano vincoli di Uso Civico e/o Demanio sull'area di sedime del fabbricato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un fabbricato di 4 livelli fuori terra, con struttura costituita da un telaio spaziale con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura piana. Le tamponature sono in laterizio con intonaco cementizio. L'unità immobiliare residenziale oggetto di causa (sub.37) presenta finiture di buona qualità, con pareti ben tinteggiate, infissi esterni ed interni in legno e pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o monocultura. Completa è la dotazione impiantistica (impianto elettrico, idraulico, igienico sanitario e termico con caldaia murale individuale). L'immobile è in buono stato di conservazione ma l'età di costruzione (2006) determina una vetustà della struttura portante, realizzata con normative ormai superate dai D.M. 14.01.2008 e D.M. 17.01.2018, che hanno aggiornato i criteri costruttivi e di calcolo delle strutture portanti in zona sismica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2008 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Costituzione in Catasto Fabbricati del 14/04/2008			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2008 al 22/10/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)	31/07/2008	37536	12579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate L'Aquila	04/08/2008	18219	12605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla società **** Omissis **** il terreno su cui è stato edificato l'immobile (fg.32 n.1416, 1418 e 1420), in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di causa, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Rauccio Filippo il 14.06.2007, rep.35850 racc.11272 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 19.06.2007 R.G.n.17202 e R.P.n.9488 di formalità dalla società **** Omissis **** con sede in

Avezzano (AQ) e c.f.01591720667 (si allega la Nota di trascrizione dell'atto). Alla società **** Omissis **** quanto d'interesse era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Rauccio Filippo il 30.10.2006 rep. n.34891 racc.10528 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di L'Aquila il 03.11.2006 R.G.n.27092 R.P.n.16561 dai signori **** Omissis **** nato ad Avezzano (AQ) il 11.02.1923 e **** Omissis **** nato ad Avezzano (AQ) il 20.09.1920. Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** quanto alienato era pervenuto con verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Avezzano il 20.12.2005, rep.n.2104, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di L'AQUILA il 08.04.2006 R.G.n.8711 R.P.n.5055, intercorso con il signor **** Omissis **** nato ad Avezzano (AQ) il 26.08.1950. Ai signori **** Omissis **** quanto d'interesse era pervenuto per successione in morte del signor **** Omissis **** nato ad Avezzano (AQ) il 18.11.1891 e deceduto il 11.02.1970, presentata presso l'Ufficio del Registro di Avezzano il 11.08.1970 al n.4 volume 323 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di L'AQUILA il 05.09.1970 R.G.n.11185 R.P.n.10076.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 22/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 04/08/2008
Reg. gen. 18220 - Reg. part. 2516
Quota: 100/100
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 37537
N° raccolta: 12580
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 12/11/2015
Reg. gen. 15859 - Reg. part. 1727
Quota: 100/100
Importo: € 200.873,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.032,71
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 28/10/2015
N° repertorio: 5615
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/11/2015
Reg. gen. 16617 - Reg. part. 1809

Quota: 100/100
Importo: € 59.573,47
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.792,09
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 14/11/2015
N° repertorio: 5968
N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/03/2016
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 392
Quota: 100/100
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 219.459,13
Rogante: Tribunale dell'Aquila
Data: 24/01/2016
N° repertorio: 815
N° raccolta: 2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/04/2016
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 612
Quota: 100/100
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 244.324,09
Rogante: Tribunale dell'Aquila
Data: 11/03/2016
N° repertorio: 346
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 29/07/2016
Reg. gen. 13012 - Reg. part. 1402
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.296,07
Rogante: Tribunale di Avezzano
Data: 30/06/2016
N° repertorio: 406/2016
- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a L'Aquila il 27/11/2019
Reg. gen. 18733 - Reg. part. 1917
Quota: 100/100

Importo: € 255.933,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.966,65
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 1546/5419

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 26/03/2025
Reg. gen. 6137 - Reg. part. 5019
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime dell'immobile in oggetto ricade in ZONA "B1" - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali,

sottozona B1.2 (aree edificate con continuità estensive) di cui all'art.8.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti:

- a) $U_f = 0,50$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);
- b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo);
- c) $R_c \max = 0,40$.

Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto 8.1.3.

f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00;

g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00;

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

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 risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio, da parte del Comune di Avezzano, del Permesso di Costruire prot.33134 del 19.10.2006 e successivo Permesso di Costruire in Variante prot.41187 del 07.12.2007 Pos.87/07. L'edificio è dotato di Collaudo Statico acquisito dal Genio Civile di Avezzano con prot.20737 del 15.04.2008. L'immobile residenziale oggetto di causa (sub.37) è dotato di Certificato di Agibilità prot.0005660 del 13.02.2009 Reg. N.C.152/06.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire in Variante prot.41187 del 07.12.2007 Pos.87/07), con alcune modeste modifiche nelle tramezzature della zona giorno nell'appartamento (sub.37) con eliminazione del tramezzo posto a protezione della porta di ingresso (in giallo nell'elaborato grafico) ed il prolungamento del corridoio della zona notte nel pranzo soggiorno (nuovo tramezzo in rosso nell'elaborato grafico). Nel garage risulta realizzata una porta di comunicazione con il B.C.N.C. sub.3, non prevista in progetto ed infatti in Catasto Fabbricati detto bene comune non censibile non è ad uso del garage sub.23.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Il fabbricato è costituito in condominio (Garibaldi2)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si considera il garage come pertinenza dell'abitazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Garibaldi n.390, interno 6, piano 2 Appartamento (sub.37) e garage pertinenziale (sub.23). L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli fuori terra (compreso il piano sottotetto); il garage è posto al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.801,63
Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.32 n.1484 sub.37) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale (€1.300,00/mq. superficie lorda) sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1° semestre 2025 in cui, nella zona C1 di Avezzano, Microzona 2 in cui ricade l'immobile, le quotazioni per abitazioni civili in normale stato conservativo variano tra €750,00 ed €1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di applicare al prezzo di mercato un coefficiente di vetustà edilizio e strutturale (cv=0,85). Si ottiene così il prezzo di $(1.300,00 \times 0,85) = 1.105,00/\text{mq}$. da mediare con la quotazione media OMI (€925,00) ottenendo un prezzo unitario di $(1.105,00+925,00)/2 = €1.015,00/\text{mq}$. Il garage (fg.32 n.1484 sub.37) è ricompreso nella consistenza con un coefficiente 0,60. Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione urbanistica e catastale delle modeste difformità rispetto ai titoli edili (importo di circa €3.000,00). Dette spese riducono il valore unitario : $1.015,00 - (3.000,00/91,43) = €982,19$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Garibaldi n.390, interno 6, piano 2	91,43 mq	982,19 €/mq	€ 89.801,63	100,00%	€ 89.801,63
				Valore di stima:	€ 89.801,63

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 22/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione atto di provenienza (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio Google Maps (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - piante in sc.1:200 sub.23 e sub.37 (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire in variante n.0041187 del 07.12.2007 (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico P.d.C n.0041187 del 07.12.2007 (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure sub.23 e sub.37 ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione acquisto terreno edificatorio (Aggiornamento al 20/10/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Avezzano (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dich. impianti termoidraulico ed elettrico (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico sc.1:100 (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 20/10/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Garibaldi n.390, interno 6, piano 2
Appartamento (sub.37) e garage pertinenziale (sub.23). L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli fuori terra (compreso il piano sottotetto); il garage è posto al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di sedime dell'immobile in oggetto ricade in ZONA "B1" - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali, sottozona B1.2 (aree edificate con continuità estensive) di cui all'art.8.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti: a) $U_f = 0,50$ mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti); b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo); c) $R_c \max = 0,40$. Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto 8.1.3. f) distacchi min. dai confini del lotto = ml. 5,00; g) distacchi min. tra pareti finestrate su spazi interni = ml. 10,00; h) - parcheggi privati min. = 1 mq. per ogni 3 mq. di Se nel caso di destinazione d'uso residenziale e di 1 mq. per ogni 10 mc. per tutte le altre destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal presente art. 8.1 (Legge 122/89); negli interventi di ristrutturazione e ampliamento anche con demolizione e ricostruzione è possibile reperire parcheggi entro un raggio di m. 150 dal lotto di intervento previo asservimento degli stessi all'intervento proposto Non è necessario reperire parcheggi per incrementi di Se non superiore a mq 30.-parcheggi pubblici= 1 mq./2 mq. di Se per tutte le destinazioni d'uso non residenziali; i) possibilità di edificazione in aderenza nel caso di lotti contigui edificati a confine; l) possibilità di edificazione a confine di aree libere nel caso di assenso dei proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile; m) possibilità di distacchi dalle strade inferiori a ml. 5,00 in caso di allineamenti precostituiti

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Garibaldi n.390, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 37, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1484, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	91,43 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari in oggetto (sub.37 e sub.23) risultano essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento (sub.37) e garage pertinenziale (sub.23). L'appartamento è posto al secondo piano di un fabbricato di cinque livelli fuori terra (compreso il piano sottotetto); il garage è posto al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 04/08/2008
Reg. gen. 18220 - Reg. part. 2516
Quota: 100/100
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Notaio Filippo Rauccio di Avezzano (AQ)
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 37537
N° raccolta: 12580
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 12/11/2015
Reg. gen. 15859 - Reg. part. 1727
Quota: 100/100
Importo: € 200.873,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 151.032,71
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 28/10/2015
N° repertorio: 5615
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 25/11/2015
Reg. gen. 16617 - Reg. part. 1809
Quota: 100/100
Importo: € 59.573,47
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.792,09
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 14/11/2015
N° repertorio: 5968
N° raccolta: 2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/03/2016
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 392
Quota: 100/100
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.459,13

Rogante: Tribunale dell'Aquila

Data: 24/01/2016

N° repertorio: 815

N° raccolta: 2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/04/2016
Reg. gen. 5772 - Reg. part. 612
Quota: 100/100
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 244.324,09
Rogante: Tribunale dell'Aquila
Data: 11/03/2016
N° repertorio: 346
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 29/07/2016
Reg. gen. 13012 - Reg. part. 1402
Quota: 100/100
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 368.296,07
Rogante: Tribunale di Avezzano
Data: 30/06/2016
N° repertorio: 406/2016
- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a L'Aquila il 27/11/2019
Reg. gen. 18733 - Reg. part. 1917
Quota: 100/100
Importo: € 255.933,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.966,65
Data: 27/11/2019
N° repertorio: 1546/5419

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 26/03/2025
Reg. gen. 6137 - Reg. part. 5019
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

