

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Frezzini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.257,17	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

In data 10/01/2026, il sottoscritto Arch. Frezzini Luca, con studio in Via Martiri della Resistenza, 9 - 67069 - Tagliacozzo (AQ), email lucafrezzini91@gmail.com, PEC luca.frezzini@archiworldpec.it, Tel. 334 7393716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T (Coord. Geografiche: 41.995147425712894, 13.43127899834932)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare urbana, porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Avezzano (AQ) in Via A. Nobel. L'unità è posta al piano terreno, accessibile da Via Nobel. Sorge all'interno del Nucleo Industriale del Comune di Avezzano (AQ), raggiungibile attraverso la Superstrada del Liri.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha consegnato all'interno del fascicolo certificazione notarile a firma **** Omissis ****, notaio in **** Omissis ****

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con subalterno 15, bene comune, a nord-ovest con scale e sub. 10, a sud-est con sub. 34, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	178,00 mq	186,00 mq	1	186,00 mq	0,00 m	T
Ufficio	143,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	0,00 m	T
Laboratorio/studio	56,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				415,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				415,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile ha accesso da via A. Nobel. E' costituito da un ingresso ed un corridoio. L'area adibita ad uffici (Sup. 168 mq) consta di nr. 5 ambienti adibiti ad ufficio e nr. 2 blocchi bagno con antibagno. Comunicanti con questi vi sono due aree adibite a magazzino per una superficie totale di 186 mq. La restante parte tergale del fabbricato è adibita a laboratorio studio, aula formativa dimostrativa, dalla superficie di 61 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1998 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 9, Zc. - Categoria F3



		Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Piano T Graffato -
Dal 13/11/2003 al 02/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 9, Zc. - Categoria F3 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Piano T Graffato -
Dal 02/02/2011 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.086,00 Piano T Graffato -
Dal 21/06/2011 al 04/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.086,00 Piano T Graffato -
Dal 04/05/2016 al 23/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.086,00 Piano T Graffato -
Dal 23/11/2017 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.086,00 Piano T Graffato -
Dal 05/12/2018 al 01/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.060,00 Piano T Graffato -
Dal 01/04/2019 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. -, Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2 Categoria D7 Cl.-, Cons. - Superficie catastale - mq Rendita € 2.060,00 Piano T Graffato -



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dagli elaborati grafici allegati alla C.E. 1998 si evince che l'ampliamento corpo C è stato edificato in parte su p.lla 730 ed in parte su p.lla 961 della quale si allegato visure.

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
-	64	730	35	2	D7	-	-	- mq	2060 €	T	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale presente in atti sono da segnalare le seguenti incongruenze rispetto allo stato dei luoghi.

L'area a ridosso del sub. 15, corte comune, destinata a Vendita, durante le operazioni di sopralluogo è vista destinata a Magazzino, l'area destinata a lavorazione e magazzino è stata divisa da una parete, con apertura (verso il magazzino), mantenendo la porzione ad ovest a magazzino mentre la porzione ad est, è stata destinata ad attività di vendita, laboratoriali e di studio.

Rispetto alla planimetria catastale l'ambiente ufficio su via A. Nobel ha la porta in posizione leggermente discordante, ma comunicante sempre con il corridoio dell'ingresso. Nel corridoio degli uffici, verso il retro, è stata ricavata una comunicazione diretta con l'ambiente magazzino.

In planimetria non sono evidenziati i sopraluci del corridoio della zona ufficio ed altri infissi interni per la reciproca introspezione degli ambienti

Catastalmente l'indirizzo dell'immobile è 72. L'accesso è possibile tramite il n. 76. Restano presenti vetrine con saracinesche anche ai civici 72 e 74.

Per il deprezzamento dovuto all'assenza di corrispondenza catastale si veda il pertinente capitolo.

STATO CONSERVATIVO



L'unità si articola in ambienti ad uso espositivo, uffici, locali accessori, servizi igienici e zone deposito/magazzino.

Lo stato conservativo generale appare complessivamente discreto, compatibile con l'uso attuale dei locali.

Le pavimentazioni interne risultano prevalentemente integre e funzionali, con normali segni di usura, sporco e tracce d'uso.

Le pareti si presentano in gran parte tinteggiate e rifinite, con alcune zone decorate o rivestite, ma con finiture non sempre omogenee.

Non si rilevano fenomeni di dissesto strutturale, lesioni significative o degradi gravi.

I controsoffitti modulari appaiono diffusi e generalmente presenti, sebbene in alcuni punti si notino pannelli rimossi, disallineamenti o passaggi impiantistici da verificare.

Gli ambienti adibiti a uffici risultano in condizioni migliori, con finiture curate, ampie superfici vetrate.

Le zone deposito/magazzino risultano funzionali, ma occupate da scaffalature, imballaggi e materiali, che limitano la piena ispezionabilità delle superfici.

I servizi igienici appaiono in condizioni sufficienti/discrete, con sanitari ordinari e rivestimenti ceramici, ma con necessità di verifica funzionale e manutentiva.

Sono presenti impianti elettrici, illuminazione, climatizzazione e componenti idrico-sanitari, apparentemente in uso.

Il prospetto esterno presenta segni di vetustà, aloni e disomogeneità superficiali, ma non evidenzia degradi estesi o criticità manifeste.

Si rilevano tuttavia esigenze di manutenzione ordinaria, pulizia, riordino dei locali e controllo delle finiture.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica dei controsoffitti e degli impianti.

Sono ravvisabili esiti di precedenti leggere infiltrazioni d'acqua dai piani superiori, asciutte al momento del sopralluogo. Si confrontino i lavori deliberati dal condominio per il rifacimento delle coperture.

Alcune griglie dei convettori sono danneggiate.

Ai fini estimativi, lo stato manutentivo può essere qualificato come ordinario/discreto.

PARTI COMUNI

Come si evince dall'atto di provenienza del **** Omissis ****, notaio in Avezzano, del 01/04/2019, Rep. 33936, Racc. 20370, all'art. 2 - precisazioni, la vendita comprende altresì il seguente bene comune non censibile: foglio 64 p.lla 730 sub. 15 Via Nobel snc p. T (bene comune non censibile ai subb. 3, 8, 34, 35, 10, 11, 14, 22, 23, 24 e 25).

Dalla lettura dell'art. 1 del regolamento di condominio approvato nell'assemblea del 23/04/2025 si evince quanto segue:

"Art. n. 1 Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se il contrario non risulta dal titolo: tutte le parti dell'edificio necessario all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le trave portanti, i tetti e i lastrici solari, [...] le facciate; le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune [...]; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune [...]"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Le fondazioni non sono ispezionabili

-Il Fabbricato nella sua totalità è esposto sui quattro lati verso l'esterno. Nello specifico l'u.i.u. oggetto della presente ha finestre su Via A. Nobel, esposizione sud-ovest e sulla facciata retrostante, esposizione nord-est.

-L'Altezza interna utile del fabbricato, all'intradosso delle travature prefabbricate in calcestruzzo armato è pari a 4.35 m. Molti ambienti presentano una controsoffittatura a quadrotti ispezionabile.



- Le strutture verticali non sono direttamente ispezionabili. Dal sopralluogo effettuato si rilevano pilastri, setti/pareti. Il fabbricato appare verosimilmente con struttura portante in c.a. o prefabbricata/industriale, con tamponamenti esterni. Alcune travature sono in acciaio.
- I solai non sono direttamente visibili negli ambienti controsoffittati. Nei locali destinati a magazzinaggio si notano intradossi con travi con solai industriali/prefabbricati
- La copertura del fabbricato è a diversi livelli. Il subalterno in questione confina superiormente con gli immobili posti al piano primo, in prossimità della strada principale. Sul retro il subalterno confina con la copertura piana. Detta copertura, come si dirà più avanti, è stato oggetto di delibera assembleare di condominio per opere di manutenzione straordinaria.
- Il manto di copertura del fabbricato è in materiale tipo bituminoso.
- Le pareti esterne sono con rivestimento chiaro tipo lastre/pannelli lapidei o simili, con segni di vetustà, aloni e disomogeneità superficiali. Pareti interne prevalentemente intonacate e tinteggiate, con alcune finiture decorative, pareti colorate, rivestimenti effetto cemento e pareti scenografiche/commerciali. Stato complessivamente discreto, con normali segni d'uso.
- Le pavimentazioni interne prevalentemente in piastrelle ceramiche/gres o simili, in genere integre e funzionali. Presenti segni di usura, sporco ordinario, aloni e disomogeneità, soprattutto nelle zone deposito e nei locali accessori. Negli uffici alcune pavimentazioni appaiono più curate.
- Gli infissi esterni prevalentemente in metallo/alluminio con ampie vetrate e serrande metalliche; presenti finestre a nastro e aperture vetrate. Infissi interni costituiti da porte tamburate/legno, porte vetrate e divisori in alluminio-vetro. Stato apparente discreto, da verificare quanto a funzionalità, tenuta e conformità.
- Non presenti volte tradizionali. Gli ambienti risultano con solai piani/controsoffitti modulari; in alcuni locali sono visibili travi o elementi strutturali a soffitto.
- L'u.i.u. non presenta scale in quanto si sviluppa su un unico livello;
- Visibile l'impianto elettrico con corpi illuminanti a LED/pannelli, plafoniere e lampade lineari; presenti prese, canalizzazioni e apparecchiature. Impianto idrico-sanitario presente nei servizi igienici. Impianto termico/climatizzazione con unità interne a parete, radiatori/terminali. La porzione est della u.i.u. adibita a magazzino non è dotata di impianto di climatizzazione invernale. La produzione di A.C.S. non è presente.
- Non vi è terreno esclusivo
- Non vi è posto auto esclusivo, la porzione di p.lla 730 su via Nobel è B.C.N.C. a diversi subalterni.
- Non risultano soffitte, cantine o simili
- Non risultano specifiche dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00



L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, CF. **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione commerciale con durata di locazione 6+6 con decorrenza dal 01/03/2021.

Tale contratto di locazione stipulato il 03/02/2021 e registrato ad Avezzano (AQ) il 18/02/2021 CON N. **** Omissis **** SERIE **** Omissis ****.

Il corrispettivo della locazione è stabilito in € 6600.00 (euro seimilaseicento/00) annui più IVA.

Il canone di locazione riportato è al netto dell'adeguamento estat.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1997	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAUCCIO FILIPPO	09/12/1997	14043	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	16/12/1997	18602	14271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1998 al 15/07/1998	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOLA GIANVINCENZO	15/07/1998	68789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	13/11/1998	15995	12100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/1998 al 21/06/2011	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOLA GIANVINCENZO	15/07/1998	68789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		L'AQUILA	13/11/1998	15996	12101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2011 al 04/05/2016	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	21/06/2011	25854	13206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	21/07/2011	15402	11933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2016 al 23/11/2017	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MISTRETTA MARIO	04/05/2016	107883	41207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	06/05/2016	7590	6048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2017 al 01/04/2019	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIA VALENTE	23/11/2017	32593	19144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'AQUILA	24/11/2017	18205	14364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2019	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALENTE MATTIA	01/04/2019	33936	20370



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
L'AQUILA	05/04/2019	5297	4248
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.

L'immobile riportato in NCEU al Fg. 64 P.lla 730 Sub. 35 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Fg. 64 P.lla 730 (che comprende la P.lla 1382) in base alla nota di costituzione del 29/06/1998 in atti dal 29/06/1998 in corso di costruzione (n. s00775.1/1998).

Nello specifico l'u.i.u. insiste all'interno del Corpo A degli elaborati grafici delle pratiche edilizie rinvenute.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 29/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a L'AQUILA il 24/11/2017
 Reg. gen. 18206 - Reg. part. 1866
 Quota: 1/1
 Importo: € 288.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 160.000,00
 Percentuale interessi: 3,50 %
 Rogante: VALENTE MATTIA
 Data: 23/11/2017
 N° repertorio: 32594
 N° raccolta: 19145



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 24/07/2025

Reg. gen. 14821 - Reg. part. 12160

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 182.339,25 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO

Oneri di cancellazione

Dalle informative acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, si è accertato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, con contestuale annotazione della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. e dell'art. 2882 c.c., nonché nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 (Testo Unico delle imposte ipotecaria e catastale).

Per ciascuna formalità da cancellare risultano attualmente dovuti i seguenti tributi:

imposta ipotecaria: € 200,00

tassa ipotecaria: € 35,00

imposta di bollo: € 59,00

Totale per formalità: € 294,00.

Considerato che nel caso in esame risultano n. 2 formalità da cancellare, l'onere complessivo stimato per la cancellazione dei gravami risulta pari a:

€ 588,00.

Tale importo viene pertanto considerato quale costo stimato per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, conseguentemente, quale elemento di deprezzamento nella determinazione del valore del bene nella presente perizia estimativa.

NORMATIVA URBANISTICA

L'u.i.u. ricade all'interno del territorio comunale di Avezzano (AQ), all'interno zona D1 Aree Industriali. Precisamente aree destinate all'industria di cui all'art. 7 del Piano Particolareggiato del Nucleo Industriale.

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.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Avezzano in data 30/07/1998 n. 17105 e di denuncia di inizio attività in sanatoria presentata al Comune di Avezzano in data 12/03/2004 prot. n. 10651 del 15.3.2004.



Dall'interrogazione del Sistema Informativo Territoriale di Avezzano (AQ) si evidenzia che la particella 730 è segnalata nella pianificazione comunale come Demanio Occupato proposto per la Reintegra. Nonostante questo da informazioni ricevute presso l'ufficio del Patrimonio del Comune le particelle catastali dei terreni su cui insiste il fabbricato sono aree sclassificate ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L. R. N. 25/88, come mostrato nella Tavola n. 2 allegato alla Determinazione Dirigenziale n. DH16/890/USI CIVICI del 07/12/2004.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che per l'immobile in questione in data 23/02/2011 è stata presentata al Comune di Avezzano richiesta per il rilascio dell'agibilità.

Con prot. 0009363/11 del 07/03/2011 l'Ufficio ha inviato richiesta di documentazione integrativa alla domanda di Agibilità Parziale prot. 0007819/11 del 24/02/11 pos. 19/11 circa la legittima preesistenza dell'immobile, l'esistenza e l'allaccio regolare alle reti tecnologiche, integrazioni inerenti l'impianto elettrico, l'impianto termico, idrico e riguardanti il consumo energetico, integrazioni inerenti impianti ascensori, montacarichi, impianto di messa a terra, perizia giurata inerente l'abbattimento delle barriere architettoniche, dichiarazione in merito alla dotazione di parcheggi, parere igienico sanitario della AUSL competente, dichiarazioni in merito alla prevenzione incendi, marca da bollo e diritti di segreteria e sanzioni. A tale richiesta integrazioni non è seguito emissione del Certificato di Agibilità.

Allegate all'istanza di agibilità sono state inserite copie di:

Concessione Edilizia del 16/09/1996 prot. 27983 pos. 319/96 intestata a **** Omissis ****;
Concessione in Variante del 28/07/1997 prot. 17312 pos. 194/97 intestata a **** Omissis ****;
Concessione Edilizia del 30/07/1998 prot. 17105 pos. 184/98 intestata a **** Omissis ****;
DIA prot. 10651 del 15/03/2011.

Inerentemente l'ultimo titolo presentato (DIA) non è presente all'interno dell'archivio urbanistica copia degli elaborati grafici dichiarati nella lettera di accompagnamento della DIA.

I documenti di natura urbanistica ultimi consultabili custoditi presso l'archivio urbanistica corrispondono agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto ai grafici consultabili del 1998 l'immobile è planimetricamente differente.

Nei grafici del 1998 il piano terreno doveva essere costituito da un unico ambiente di superficie utile quanto l'intero piano terreno, eccezione fatta per la coppia di scale per raggiungere il piano primo ed un paio di coppie di bagni e antibagno poste ai lati stretti del fabbricato. La destinazione prevalente del piano terreno dagli elaborati del 1998 è Lavorazioni.



Rispetto a questi documenti il piano terreno è oggi subalternato in nr. quattro immobili (subb. 8, 34, 35, 10). Inoltre vi sono leggere modifiche ai prospetti riguardanti soprattutto la forma delle finestre, e degli accessi alle scale su strada.

Rimane fermo che la DIA presentata è stata elaborata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 in sanatoria.

L'attestato di prestazione energetica per l'immobile è stato redatto dal **** Omissis ****, e registrato presso la provincia dell'Aquila con codice identificativo 6600600000111392 valido fino al 22/09/2027, Classe Energetica G.

Presso l'archivio urbanistica del comune di Avezzano (AQ) è stato possibile riscontrare copia della DI.CO 37/08 a firma di **** Omissis **** rappresentante legale dell'impresa **** Omissis **** P.IVA **** Omissis **** inerente l'impianto elettrico di illuminazione e F.M. in edificio adibito ad uso industriale sito in Avezzano (AQ) Via A. Nobel 72, 74, 76 posto al piano Terra di proprietà **** Omissis ****

Presso l'archivio urbanistica del comune di Avezzano (AQ) è stato possibile riscontrare copia della DI.CO 37/08 a firma di **** Omissis **** rappresentante legale dell'impresa **** Omissis **** P.IVA **** Omissis **** inerente l'impianto termico in edificio adibito ad uso industriale sito in Avezzano (AQ) Via A. Nobel 72, 74, 76 posto al piano Terra di proprietà **** Omissis ****

Per quanto riguarda l'impianto idrico non è stato possibile rintracciare DI.CO. 37/08 o altro atto equivalente.

Le dichiarazioni di conformità rinvenute non sono accompagnate da allegati di progetto.

Si veda a tale riguardo la pertinente sezione dei deprezzamenti da applicare per addivenire al valore finale di stima. Effettuati rispetto alla Concessione edilizia del 1998 ed alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 287,19

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 287,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.087,48

All'unità immobiliare oggetto della presente corrispondono 85.17 millesimi, come da regolamento di condominio allegato.

La gestione precedente non esiste in quanto il primo bilancio redatto è quello 2025/2026.



Sono state elencate le spese per importo medio ecc. ecc. già ripartite sui millesimi corrispondenti all'u.i.u.

Si stimano dunque per il biennio 574,38 € di spese condominiali per gestione ordinaria.

Si segnala che per il condominio **** Omissis **** sono state deliberate il giorno 05/03/2026 le spese per le opere di manutenzione straordinaria da effettuarsi sulla copertura del fabbricato. Le spese totali straordinarie sono per un importo totale di € 47992.00 (euro quarantasettenovecentonovantadue/00).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T

Trattasi di unità immobiliare urbana, porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Avezzano (AQ) in Via A. Nobel. L'unità è posta al piano terreno, accessibile da Via Nobel. Sorge all'interno del Nucleo Industriale del Comune di Avezzano (AQ), raggiungibile attraverso la Superstrada del Liri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2, Categoria D7, Graffato -

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

Valore di stima del bene: € 134.289,85

Per il valore di stima si è proceduto in maniera sintetica suddividendo l'immobile nella sue specifiche destinazioni d'uso, ovvero zona adibita ad uffici posta a nord-ovest (sup. 168 mq), zona destinata a magazzino posta a sud-est (sup. 186), restante zona adibita a laboratorio/studio posta a nord-est (sup. 61 mq).

Tale procedimento di stima per porzioni e destinazioni d'uso è analogo a quanto previsto dalla normativa catastale per immobili a destinazione speciale censibili nel gruppo D.

Alla zona adibita ad uffici (sup. 168 mq) è stato attribuito un valore unitario pari a 520 €/mq;

Alla zona adibita a magazzino (sup. 186 mq) e laboratorio/studio (sup. 61 mq) è stato attribuito un valore unitario pari a 190 €/mq;

La media pesata delle superfici per i singoli valori attribuiti porta ad un valore unitario medio complessivo di: 323,59 €/mq.

Si segnala che il valore catastale dell'u.i.u. calcolabile a partire dalla rendita catastale è pari a



R.C. x 1.05 x 65 = 2030.00 € x 1.05 x 65 = 138547.50 €

Si ritiene dunque prudente la stima effettuata partire dalla superficie convenzionale lorda per un valore unitario medio complessivo di 323.59 €/mq, cui applicare i dovuti deprezzamenti. Si veda dunque la pertinente sezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T	415,00 mq	323,59 €/mq	€ 134.289,85	100,00%	€ 134.289,85
				Valore di stima:	€ 134.289,85

Valore di stima: € 134.289,85

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,00	%
Spese condominiali eventualmente insolute	575,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6,00	%
Regolarizzazione catastale	1,00	%

Valore finale di stima: € 116.257,17

Nel calcolo dei deprezzamenti è stato tenuto conto dell'assenza presso il comune degli elaborati allegati alla DIA. Sono stati tenuti in conto anche l'eventuale necessità di verificare lo stato di efficienza degli impianti installati nell'immobile. Nella stima è stato tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione e della regolarizzazione catastale.

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.

Tagliacozzo, li 15/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Frezzini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Google maps
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/01/2026)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale e Tabelle Millesimali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale lavori manutenzione straordinaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - DICO 37/08
- ✓ N° 13 Altri allegati - APE
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto di Locazione Commerciale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T
Trattasi di unità immobiliare urbana, porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Avezzano (AQ) in Via A. Nobel. L'unità è posta al piano terreno, accessibile da Via Nobel. Sorge all'interno del Nucleo Industriale del Comune di Avezzano (AQ), raggiungibile attraverso la Superstrada del Liri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2, Categoria D7, Graffato -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'u.i.u. ricade all'interno del territorio comunale di Avezzano (AQ), all'interno zona D1 Aree Industriali. Precisamente aree destinate all'industria di cui all'art. 7 del Piano Particolareggiato del Nucleo Industriale.

Prezzo base d'asta: € 116.257,17



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.257,17

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - VIA ALFREDO NOBEL, N. 72, 74, 76, edificio -, scala -, interno -, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 730, Sub. 35, Zc. 2, Categoria D7, Graffato -	Superficie	415,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si articola in ambienti ad uso espositivo, uffici, locali accessori, servizi igienici e zone deposito/magazzino. Lo stato conservativo generale appare complessivamente discreto, compatibile con l'uso attuale dei locali. Le pavimentazioni interne risultano prevalentemente integre e funzionali, con normali segni di usura, sporco e tracce d'uso. Le pareti si presentano in gran parte tinteggiate e rifinite, con alcune zone decorate o rivestite, ma con finiture non sempre omogenee. Non si rilevano fenomeni di dissesto strutturale, lesioni significative o degradi gravi. I controsoffitti modulari appaiono diffusi e generalmente presenti, sebbene in alcuni punti si notino pannelli rimossi, disallineamenti o passaggi impiantistici da verificare. Gli ambienti adibiti a uffici risultano in condizioni migliori, con finiture curate, ampie superfici vetrate. Le zone deposito/magazzino risultano funzionali, ma occupate da scaffalature, imballaggi e materiali, che limitano la piena ispezionabilità delle superfici. I servizi igienici appaiono in condizioni sufficienti/discrete, con sanitari ordinari e rivestimenti ceramici, ma con necessità di verifica funzionale e manutentiva. Sono presenti impianti elettrici, illuminazione, climatizzazione e componenti idrico-sanitari, apparentemente in uso. Il prospetto esterno presenta segni di vetustà, aloni e disomogeneità superficiali, ma non evidenzia degradi estesi o criticità manifeste. Si rilevano tuttavia esigenze di manutenzione ordinaria, pulizia, riordino dei locali e controllo delle finiture. Particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica dei controsoffitti e degli impianti. Sono ravvisabili esiti di precedenti leggere infiltrazioni d'acqua dai piani superiori, asciutte al momento del sopralluogo. Si confrontino i lavori deliberati dal condominio per il rifacimento delle coperture. Alcune griglie dei convettori sono danneggiate. Ai fini estimativi, lo stato manutentivo può essere qualificato come ordinario/discreto.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare urbana, porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, sito in Avezzano (AQ) in Via A. Nobel. L'unità è posta al piano terreno, accessibile da Via Nobel. Sorge all'interno del Nucleo Industriale del Comune di Avezzano (AQ), raggiungibile attraverso la Superstrada del Liri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a L'AQUILA il 24/11/2017

Reg. gen. 18206 - Reg. part. 1866

Quota: 1/1

Importo: € 288.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: VALENTE MATTIA

Data: 23/11/2017

N° repertorio: 32594

N° raccolta: 19145

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 24/07/2025

Reg. gen. 14821 - Reg. part. 12160

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 182.339,25 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO

