

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	6
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	9

Normativa urbanistica.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9 .....	10
Regolarità edilizia.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1° .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 359.622,30</b> .....	14



All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 0863 93251, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato ubicato in via A. e G. Forsinetti n. 7-9 ad Avezzano (Foglio 35 particella 2126 sub 1-2), adibito a civile abitazione al piano terra e primo e a laboratorio di estetica al piano terra, con corte esclusiva.

In dettaglio l'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un ripostiglio e da un ripostiglio-sottoscala, oltre ad una tettoia esterna in legno e da un locale tecnico; al piano primo da un corridoio, una camera matrimoniale con guardaroba, tre camere, tre bagni e tre balconi. Il laboratorio, al piano terra, è composto da quattro locali: laboratorio di estetica, laboratorio 1, laboratorio 2, laboratorio 3 e da un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

Il bene in oggetto è costituito da una piccola striscia di terreno di 39 mq, adiacente al Bene N° 1 e ne permette l'accesso da via Forsinetti distinto nel N.C.T. del Comune di Avezzano al Foglio 35 particella 2127.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da un fabbricato con corte esclusiva censito nel N.C.E.U. del Comune di Avezzano al foglio 35 particella 2126 sub 1 e sub 2, e da una piccola porzione di terreno adiacente distinta nel N.C.T. del Comune di Avezzano con la particella 2127 dello stesso foglio 35. Il bene in questione confina a nord con la particella 1950 del foglio 35, ad est con la particella 2290 del foglio 35, a sud con la particella 228 del foglio 35 e ad ovest con la particella 2127 dello stesso foglio 35 (anch'essa appartenente agli esecutati ed oggetto di pignoramento e descritta al bene N° 2), attraverso la quale si accede da via Forsinetti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

---

Il bene in oggetto è costituito da una piccola porzione di terreno distinta nel N.C.T. del Comune di Avezzano al Foglio 35 particella 2127. Il bene in questione confina a nord con la particella 1950 dello stesso foglio 35, ad est con la particella 2126 del foglio 35 (anch'essa appartenente agli esecutati ed oggetto di pignoramento e descritta al bene N° 1), a sud con la particella 228 del foglio 35 e ad ovest con via Forsinetti.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,30 mq	221,80 mq	1	221,80 mq	3,00 m	T e 1°
Laboratori	42,00 mq	52,50 mq	1	52,50 mq	2,70 m	T
Locale Tecnico	5,40 mq	6,50 mq	0,3	1,95 mq	2,40 m	T
Tettoia	17,80 mq	17,80 mq	0,4	7,12 mq	3,00 m	T
Balconi	6,30 mq	6,30 mq	0,3	1,89 mq	0,00 m	1°
Corte esclusiva	659,00 mq	659,00 mq	0,05	32,95 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>318,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>318,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	2126	2	2	A7	2	10 vani	205 mq	1007,09 €	T-1°	
	35	2126	1	2	C3	4	44 mq	52 mq	170,43 €	T	

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

Si fa presente tuttavia che la tettoia in legno esterna posta sul lato est, non è riportata sulla planimetria catastale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	2127				Seminativo	6	39 mq mq	0,03 €	0,04 €	

**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° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

Lo stato conservativo dell'immobile è nel complesso buono.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

L'immobile in questione è costituito da un fabbricato a due piani adibito al piano terra in parte a laboratorio e in parte ad abitazione mentre al piano primo solo ad abitazione. La superficie totale netta dell'abitazione è pari a 187,30 mq, mentre la superficie lorda è pari a 221,80 mq. La superficie totale netta dei locali adibiti a laboratorio è pari a 42 mq, la superficie lorda è pari a 52,50 mq. L'altezza utile interna è pari a a 2,70 mt al piano terra, mentre al piano primo varia secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 2,90 mt ad un massimo di 4,00 mt nella camera matrimoniale e da un minimo di 2,45 mt ad un massimo di 3,90 nella restante parte. Sono, inoltre, presenti una tettoia di superficie pari a 17,80, un locale tecnico di superficie lorda pari a 6,50 mq, tre balconi al piano primo di superficie pari a 6,30 mq. La struttura portante del fabbricato è in legno così come il solaio di interpiano e quello di copertura; i pavimenti sono in gres al piano terra e in legno al piano

primo. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno e le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Nell'edificio sono presenti l'impianto idrico-fognario, l'impianto elettrico e l'impianto termico del tipo a pavimento. E' inoltre presente una corte esclusiva di 659 mq al servizio dell'immobile suddetto.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

---

Il terreno in oggetto è costituito da una sottile porzione di terreno di forma rettangolare di superficie pari a 39 mq, adiacente al Bene N° 1. Attraverso tale porzione di terreno si accede al Bene N° 1 da via Forsinetti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

---

L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi due figli.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

---

L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi due figli.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

---

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

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B5 (Nuclei edilizi Abusivi) assoggettato alla normativa di cui all'art. 9.1 delle N.T.A. con sovrapposta indicazione Zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo all'interno del PRNA Caruscino).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9**

Il terreno in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B5 (Nuclei edilizi Abusivi) assoggettato alla normativa di cui all'art. 9.1 delle N.T.A. con sovrapposta indicazione Zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo all'interno del PRNA Caruscino).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA A. E G. FORSINETTI 9, PIANO T-1°**

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: Permesso di costruire del 09/07/2010 prot. 24456; Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 28/08/2014 prot. 5274.

Allo stato attuale l'immobile si presenta conforme ai progetti approvati tranne che per la posizione del tramezzo e della porta del laboratorio 1 che risultano nello stato di fatto leggermente spostati rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto e per la posizione della porta del laboratorio 3 che risulta spostata rispetto alla planimetria di progetto.

Inoltre sul giardino esiste un piccolo manufatto prefabbricato e componibile in legno non presente nelle planimetrie di progetto. Esso, date le sue caratteristiche, è comunque di facile rimozione.

## 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 precisa, inoltre, che nella determinazione del valore unitario è stato applicato l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza della garanzia per vizi.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°  
L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato ubicato in via A. e G. Forsinetti n. 7-9 ad Avezzano (Foglio 35 particella 2126 sub 1-2), adibito a civile abitazione al piano terra e primo e a laboratorio di estetica al piano terra, con corte esclusiva. In dettaglio l'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un ripostiglio e da un ripostiglio-sottoscala, oltre ad una tettoia esterna in legno e da un locale tecnico; al piano primo da un corridoio, una camera matrimoniale con guardaroba, tre camere, tre bagni e tre balconi. Il laboratorio, al piano terra, è composto da quattro locali: laboratorio di estetica, laboratorio 1, laboratorio 2, laboratorio 3 e da un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 359.577,30

Allo stato attuale esistono piccole difformità rispetto al progetto approvato, sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, consistenti nella posizione del tramezzo e della porta del laboratorio 1 che risultano leggermente spostati rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto e per la posizione della porta del laboratorio 3 che risulta spostata rispetto alla planimetria di progetto. Le spese tecniche e gli oneri per la suddetta sanatoria edilizia ammontano a € 1.300,00.

Inoltre esiste una piccola difformità catastale in quanto la tettoia in legno posta sul lato est del fabbricato, non è riportata nelle planimetrie catastali. Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano a € 600,00.

Infine, sul giardino esiste un piccolo manufatto prefabbricato e componibile in legno non presente nelle planimetrie di progetto e non rispettoso delle distanze di Legge dai confini. I costi per la rimozione del suddetto manufatto ammontano a € 200,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9  
Il bene in oggetto è costituito da una piccola striscia di terreno di 39 mq, adiacente al Bene N° 1 e ne permette l'accesso da via Forsinetti distinto nel N.C.T. del Comune di Avezzano al Foglio 35 particella 2127.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 2127, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.145,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°	318,21 mq	1.130,00 €/mq	€ 359.577,30	100,00%	€ 359.577,30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9	39,00 mq	55,00 €/mq	€ 2.145,00	100,00%	€ 2.145,00
Valore di stima:					€ 361.722,30

Valore di stima: € 361.722,30

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	1300,00	€
Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Rimozione piccolo manufatto in legno	200,00	€

**Valore finale di stima: € 359.622,30**

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.

Trasacco, li 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Colaiuda Gianfilippo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie dell'immobile
- ✓ N° 14 Foto
  - ✓ N° 1 Concessione edilizia - P.d.C.
  - ✓ N° 1 Concessione edilizia - P.d.C. in Sanatoria
  - ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale
  - ✓ N° 2 Planimetrie catastali
  - ✓ N° 2 Visure e schede catastali
  - ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Terreno Foglio 35, P.lla 2127

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°  
 L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato ubicato in via A. e G. Forsinetti n. 7-9 ad Avezzano (Foglio 35 particella 2126 sub 1-2), adibito a civile abitazione al piano terra e primo e a laboratorio di estetica al piano terra, con corte esclusiva. In dettaglio l'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un ripostiglio e da un ripostiglio-sottoscala, oltre ad una tettoia esterna in legno e da un locale tecnico; al piano primo da un corridoio, una camera matrimoniale con guardaroba, tre camere, tre bagni e tre balconi. Il laboratorio, al piano terra, è composto da quattro locali: laboratorio di estetica, laboratorio 1, laboratorio 2, laboratorio 3 e da un bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B5 (Nuclei edilizi Abusivi) assoggettato alla normativa di cui all'art. 9.1 delle N.T.A. con sovrapposta indicazione Zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo all'interno del PRNA Caruscino).
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9  
 Il bene in oggetto è costituito da una piccola striscia di terreno di 39 mq, adiacente al Bene N°1 e ne permette l'accesso da via Forsinetti distinto nel N.C.T. del Comune di Avezzano al Foglio 35 particella 2127.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 2127, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Avezzano in zona B5 (Nuclei edilizi Abusivi) assoggettato alla normativa di cui all'art. 9.1 delle N.T.A. con sovrapposta indicazione Zona B3 (Aree a destinazione residenziale e residenziale-produttiva di tipo estensivo all'interno del PRNA Caruscino).

**Prezzo base d'asta: € 359.622,30**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 359.622,30**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 35, Part. 2126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C3	<b>Superficie</b>	318,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è nel complesso buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato ubicato in via A. e G. Forsinetti n. 7-9 ad Avezzano (Foglio 35 particella 2126 sub 1-2), adibito a civile abitazione al piano terra e primo e a laboratorio di estetica al piano terra, con corte esclusiva. In dettaglio l'abitazione è composta al piano terra da un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un bagno, da un ripostiglio e da un ripostiglio-sottoscala, oltre ad una tettoia esterna in legno e da un locale tecnico; al piano primo da un corridoio, una camera matrimoniale con guardaroba, tre camere, tre bagni e tre balconi. Il laboratorio, al piano terra, è composto da quattro locali: laboratorio di estetica, laboratorio 1, laboratorio 2, laboratorio 3 e da un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai suoi due figli.		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via A. e G. Forsinetti 9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 2127, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene in oggetto è costituito da una piccola striscia di terreno di 39 mq, adiacente al Bene N° 1 e ne permette l'accesso da via Forsinetti distinto nel N.C.T. del Comune di Avezzano al Foglio 35 particella 2127.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai suoi due figli.		