



TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.



AGGIORNAMENTO N. 3 alla Perizia



Esecuzione Immobiliare 21/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]



contro



[REDACTED]



Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93973a4e170370576712a8ec8c9
Firmato Da: LIA TAROLA Emesso Da: ARUBAPEC C EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 497161e574502ba1d2c7715894ad84c55



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 21/2017 del R.G.E.....	15
Lotto Unico.....	15



All'udienza del 04/09/2017, la sottoscritta [REDACTED], con studio in [REDACTED], veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45.

Il complesso immobiliare, costituito da due appartamenti dotati di una corte comune, è ubicato a Avezzano (AQ), in Via Garibaldi 292 (precedentemente Via Garibaldi 167, 169), Via M.A. Colonna 45.

L'area è pianeggiante. E' possibile parcheggiare nella corte e lungo Via Garibaldi e Via M.A. Colonna.

La sottoscritta aveva inizialmente stabilito, quale data di inizio delle operazioni peritali, il 13/10/2017, previa comunicazione alle parti con idoneo anticipo. In particolare l'attore è stato contattato via pec indirizzata all' [REDACTED] e la convenuta tramite raccomandata A/R.

Tuttavia il giorno in cui era previsto il sopralluogo, la sottoscritta non ha potuto accedere ai luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, non essendo stata presente la parte convenuta.

Pertanto in 04/11/17 la sottoscritta ha effettuato richiesta al G.E. di nomina di un custode. Con nota del 20/11/17 il G.E. ha nominato quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Avezzano.

A seguito di quanto sopra descritto, in data 10/09/18 è stato effettuato l'accesso ai luoghi oggetto di esecuzione immobiliare.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso immobiliare confina a Nord-Ovest con Via M. A. Colonna, a Nord-est con Via Garibaldi, a Sud-Est e a Nord-Ovest con lotti di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore della superficie convenzionale è stato calcolato sulla base delle indicazioni di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 150, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 91 Rendita € 374,43 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 150, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 32 Rendita € 187,22



		Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 150, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A11 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 59 Rendita € 348,61 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	150	8	1	A3	3	5 vani	91	374,43	T	
	32	150	7	1	A3	3	2,5 vani	32	187,22	T	
	32	150	2	1	A11	4	4,5 vani	59	348,61	T	

Corrispondenza catastale

Non si riscontra l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La differenza principale consiste nella demolizione del sub. 2.

Come riportato nella nota prot. 1747/10/VII del 18/05/2010 dell'Ufficio Patrimonio-Demaio-Espropri del Comune di Avezzano (pagg. 14 e 15 dell'allegato Documenti accesso atti Comune Avezzano - 1 di 3), "Sulla particella 150 del fg. 32 venne realizzato dallo stato un immobile (cassette asisimiche post terremoto del 1915), composto da più alloggi. Nello specifico erano presenti in origine n. 6 alloggi, identificati al Catasto Urbano alla stessa particella 150 con sub. da 1 a 6, pervenuti al Comune di Avezzano con verbale di consegna in data 14 dicembre 1918. Da ricerche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio, è stato possibile acquisire la piantina dell'immobile di ogni subalterno, ad eccezione del 4. La ricomposizione delle stesse (ALLEGATO 1) ha permesso di ricostruire l'esatta consistenza degli immobili in questione. Allo stato attuale risulta demolito il Sub. 1, 2, 5 e 6, mentre il Sub. 3 e 4 dovrebbero essere occupati dal sig. [REDACTED]."

Di seguito si riporta il sopra citato ALLEGATO 1 alla nota prot. 1747/10/VII del 18/05/2010 dell'Ufficio Patrimonio-Demaio-Espropri del Comune di Avezzano.



Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, in adiacenza al sub. 8 (ex sub 3), lungo Via Garibaldi (dunque nella posizione precedentemente occupata dal sub. 2, che è stato demolito) è stata rilevata la presenza di un ampliamento, di superficie pari a circa 30 mq.

Nella nota prot. n. 2414/16 del 20/01/16 del Servizio Vigilanza-Condono Edilizio-Pianificazione Attuativa e Sviluppo Territoriale del Comune di Avezzano (pagg. 3 e seguenti dell'allegato Documenti accesso atti Comune Avezzano - 3 di 3), è confermato che l'ampliamento è postumo alla demolizione del sub. 2: infatti si cita il verbale di accertamento del Corpo di Polizia Locale in cui si segnalano "ulteriori opere in corso di esecuzione della [redacted] su un fabbricato sito in Via Garibaldi angolo via M.A. Colonna e riportato nel N.C.E.U. Al foglio n. 32 particella n. 150 sub. 2, ovvero, 'il predetto trasgressore ha realizzato un corpo di fabbrica la cui struttura portante risulta composta da elementi metallici intelaiati. La scatola muraria edificata è stata tamponata con forati doppio UNI e sviluppa le seguenti dimensioni: larghezza mt 4,2 x lunghezza mt. 7,22 x h1 al colmo mt. 4,00 e h2 alla gronda mt. 3. La stessa presenta numero quattro aperture di cui tre sono adibite a finestre, una a lucernario per bagno realizzato all'interno della struttura ed una porta di ingresso che si raccorda ad uno scivolo per portatori di Handicap. La struttura di che trattasi risulta in appoggio ad un edificio preesistente, dal quale si distingue nettamente poiché più alto e visibilmente di attuale realizzazione".

Relativamente al sub. 8 si rilevano:

- lievi differenze nella distribuzione delle partizioni interne del vano posto all'incrocio tra Via Garibaldi e Via M.A. Colonna e della cucina (che è stata divisa ottenendo anche un vano ad uso bagno);
- la realizzazione di un ampliamento con superficie pari a 4 mq (locale tecnico).

Relativamente al sub. 7 si rilevano:

- differenze diffuse nella distribuzione delle partizioni interne;
- chiusura porta d'ingresso e apertura della stessa lungo la parete che si affaccia sulla corte esterna.

Si fa presente inoltre che il locale che si affaccia lungo Via M.A. Colonna (adiacente a quello posto all'incrocio tra Via Garibaldi e Via M.A. Colonna), che sulla planimetria catastale appartiene al sub. 8, è fisicamente appartenente al sub 7 (trattasi si camera).

Nella corte esterna si rilevano due tettoie, con struttura portante in acciaio e legno, di superficie pari a circa 15 mq (posta nella corte interna) e circa 10 mq (posta lungo Via M.A. Colonna).

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso si presenta in scadente stato conservativo.

PARTI COMUNI

I subalterni 7 ed 8 hanno una corte comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare è costituito da due appartamenti e da una corte comune, il cui impianto risale alla ricostruzione post sisma del 1915.

La struttura portante è in muratura. Si sviluppa su un solo piano ed ha copertura a falde.

Le finiture sono di tipo ordinario, con piastrelle in monocottura, intonaco di tipo civile, infissi in legno e alluminio.

Gli impianti sono di tipo ordinario. Le tubazioni sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- [REDACTED] (sub. 7);

- P [REDACTED] (sub.8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/2010	[REDACTED]	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/1995	959/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Conservatoria di L'Aquila	03/01/2011	43	36
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale:

- alla proprietaria attuale a mezzo di successione ereditaria del padre ██████████, nato ad ██████████, a seguito di rinuncia di eredità da parte degli altri eredi P█████████, con verbale del Tribunale di Avezzano (L'Aquila) registrato a L'Aquila il 26 /09/06 al n. 1566, (Den. 83, Vol.793/2007 - Ufficio del Registro di Avezzano, trascritta a L'Aquila il 03/01/11 al n. 43, art. 36);

- al ██████████ a seguito di sentenza di acquisto per usucapione da parte del Tribunale di Avezzano (L'Aquila) in data 31/08/98, rep. n. 490, trascritta a L'Aquila il 03/05/11 al n. 9771 art. 7869.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila aggiornate al 21/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 04/10/2011
Reg. gen. 20538 - Reg. part. 1870
Importo: € 60.000,00
A favore di ██████████
Capitale: € 29.774,68
Percentuale interessi: 10,00 %
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a L'Aquila il 08/11/2013
Reg. gen. 19081 - Reg. part. 1446
Importo: € 61.257,48
A favore di ██████████
Capitale: € 30.628,74
N° repertorio: 297/5413

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 26/04/2017
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 4814
A favore di [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo e il verbale di pignoramento immobili riguardano anche il sub. 2 (nella posizione precedentemente occupata dal sub. 2, che è stato demolito, è stata rilevata la presenza di un ampliamento, di superficie pari a circa 30 mq).

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso è ubicato in zona F2.1 del PRG del Comune di Avezzano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato fa parte di un complesso costruito dal Comune di Avezzano dopo il terremoto del 1915. Trattasi di *casette asisimiche post terremoto del 1915: in origine erano presenti n. 6 alloggi, identificati al Catasto Urbano alla particella 150 con sub. da 1 a 6, successivamente sono stati demoliti i subb. 1, 2, 5 e 6*. Dunque attualmente i vari appartamenti risultano demoliti, fatta eccezione per i subb. 7 e 8 (ex 3 e 4).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà di [REDACTED] che li ha ereditati dal padre, [REDACTED], a seguito di rinuncia da parte degli altri eredi ([REDACTED]).

[REDACTED] ne era proprietario a seguito di sentenza di acquisto per usucapione da parte del tribunale di Avezzano in data 03/08/1998, rep. n. 490.

Nella sentenza si fa riferimento al fg. 32, part. l. 150 (successivamente frazionata nei subb. 2, 3, 4 - attualmente 2, 7 e 8) e 20 (poi 1456).

L'Avvocatura comunale ha presentato ricorso presso il Commissario degli Usi Civici di L'Aquila al fine di far dichiarare che gli immobili di cui al Fg. 32, part. 150 (subb. 3 e 4), e part. 20 appartenevano al demanio del Comune di Avezzano ed avevano natura civica

Di seguito si riporta un estratto della nota depositata dall'Ufficio legale che ha consentito di superare la criticità in merito all'effettiva proprietà dei beni in capo al debitore.

Come si è potuto apprendere dalla documentazione ottenuta tramite istanza di accesso agli atti al Comune di Avezzano (allegata alla presente), nel corso degli anni sono state realizzate diverse opere in assenza di titolo edilizio, anche oggetto di ordinanza di ripristino n. 6/12 e n. 10/12 del Comune di Avezzano, alle quali ha fatto seguito la presentazione da parte della S [REDACTED] della domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 4173 del 29/01/2016.

Il Comune, con nota prot. n. 8120 del 22/02/16, ha richiesto integrazioni (non presentate alla data della prima richiesta di accesso agli atti della sottoscritta presso il Comune di Avezzano-25/09/2017, né della seconda richiesta-13/02/2024). Dunque sull'istanza di autorizzazione in sanatoria si è formato il silenzio rifiuto ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D.P.R. 380/01, come inoltre confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Non risulta presentata alcuna pratica presso il Genio Civile a nome di [REDACTED]

In merito alla sanabilità delle opere realizzate senza titolo edilizio (che riepilogando consistono in 2 corpi aggiunti - di circa 4 mq e 30 mq, 2 tettoie - di circa 10 mq e 15 mq - e modifiche interne) in data 22/02/2024 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, per acquisire informazioni al riguardo.

Di seguito si riportano le risultanze di quanto appreso durante il suddetto incontro.

- 1) La tettoia con superficie di circa 15 mq non rispetta la distanza tra le pareti finestrate di cui al par. 2.1.23 (Spazi interni di edifici) delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG e deve essere rimossa.

Di seguito si stima il costo della rimozione.

69,91 euro/mq*15 mq = 1048,65 euro

voce E.01.110.30.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

0,33 euro/Kg * 38,68 Kg = 12,76 euro

voce E.01.110.40.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

127,74 euro/mc*1,8 mc = 230,00 euro

voce E.01.60.10.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

- 2) Per la tettoia con superficie di circa 10 mq occorre eliminare l'aggetto lungo Via M.A. Colonna, pari a circa 1,5 mq.

Di seguito si stima il costo della rimozione.

69,91 euro/mq* 1,5 mq = 104,86 euro

voce E.01.110.30.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

- 3) L'ampliamento di circa 4mq non possiede l'altezza minima di 2,10 m e deve essere rimosso.

Di seguito si stima il costo della rimozione.

127,74 euro/mc*6 mc = 766,44 euro

voce E.01.60.10.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

- 4) L'ampliamento di circa 30 mq, per conseguire la sanabilità, dovrebbe avere una destinazione d'uso compatibile con quelle consentite in zona F2.1 del PRG (ai sensi dell'art. 12.2.1.1 delle NTA), dunque coabitativa (dovendo escludere, allo stato di fatto, le altre possibili, ossia uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, di interesse locale direzionale di interesse generale e locale) e possedere i relativi requisiti previsti dall'art. 5.3.3 delle NTA ("Le

destinazioni coabitativo di interesse locale e generale devono essere intese come unica destinazione realizzabile ovunque sia ammesso il coabitativo e secondo le percentuali fissate in merito dalla zona. Per case per studenti e convivenze si intendono complessi aventi anche alloggi con Se utile non superiore a 45 mq. [...]”). Potrebbe pertanto essere necessaria una redistribuzione interna degli ambienti.

L'ampliamento dovrà essere anche sottoposto a calcolo strutturale, per il quale occorre ottenere l'autorizzazione sismica del Genio Civile. Gli oneri istruttori ammontano a circa 600 euro; i costi per gli eventuali lavori necessari a conseguire la doppia conformità (alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione e al momento della presentazione della sanatoria) non sono quantificabili in questa sede, in quanto dipendono dai risultati del calcolo strutturale, che a sua volta richiede un rilievo dei particolari costruttivi e una caratterizzazione meccanica dei materiali, anche a mezzo di prove e saggi sulla struttura.

Così come non sono qualificabili, allo stato attuale, i costi della redistribuzione interna per raggiungere i requisiti del coabitativo previsti dall'art. 5.3.3 delle NTA.

Pertanto al valore di stima si applicherà, cautelativamente e approssimativamente, una decurtazione del 20% (che peraltro si ritiene congrua anche nell'ipotesi in cui la sanatoria dell'ampliamento non sia convenientemente economica rispetto alla relativa rimozione).

Inoltre l'ampliamento è dotato di soppalco che, in ogni caso, dovrà essere rimosso in quanto non presenta l'altezza minima e supera i limiti di superficie di cui all'art. 47 del Regolamento Edilizio ("L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10, la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finto dei soppalchi e il soffitto finto dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato"); in particolare l'altezza minima non risulta rispettata tra il pavimento finito e il soffitto finito del locale e la superficie del soppalco è maggiore rispetto a quella consentita.

Pertanto il soppalco deve essere rimosso.

Di seguito si stima il costo della rimozione.

69,91 euro/mq*20 mq = 1.398,20 euro

voce E.01.110.30.a del prezzario regionale approvato con DGR 940 del 28.12.2023

RIEPILOGANDO:

a) Occorre rimuovere la tettoia con superficie di circa 15 mq (per un costo di 1291,41 euro), l'aggetto su strada della tettoia con superficie di circa 10 mq (per un costo di 104,86 euro), l'ampliamento di circa 4 mq (per un costo di 766,44 euro), il soppalco dell'ampliamento di circa 30 mq (per un costo di 1.398,20 euro) – costi rimozioni (da detrarre al valore di stima) 3.560,91 euro.

b) E' possibile presentare istanza di sanatoria per l'ampliamento di circa 30 mq (fermo restando che il relativo soppalco deve essere rimosso), a condizione che abbia una destinazione d'uso coabitativa (unica compatibile con quelle consentite in zona F2.1 del PRG, ai sensi dell'art. 12.2.1.1 delle NTA, dovendo escludere, allo stato di fatto, le altre possibili, ossia uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, sociale, ricreativo, di interesse locale direzionale di interesse generale e locale), prevedendo opere di redistribuzione interna ed acquisendo l'autorizzazione sismica del Genio Civile.

Per ottenere la sanatoria occorre presentare al Comune apposita istanza ai sensi dell'art. 1.13 delle NTA (*"E' consentito presentare progetti a sanatoria, anche ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che prevedano la realizzazione di lavori necessari a rendere conformi alle norme opere altrimenti difformi. In tal caso il progetto dovrà indicare chiaramente lo stato di fatto, le opere difformi, le opere da realizzare, e lo stato futuro. E' consentito presentare, con unica istanza, progetti diversi inerenti il medesimo fabbricato, che possono prevedere sanatorie e nuovi interventi a condizione che l'intera documentazione sia distinta con diversi elaborati in cui siano chiaramente ed univocamente individuate le opere da eseguire, quelle esistenti, quelle eventualmente abusive, quelle necessarie a rendere la conformità e lo stato futuro, in modo tale che sia possibile rilasciare i conseguenti atti facendo riferimento a documentazione specifica. I lavori finalizzati a rendere conforme l'intervento dovranno essere realizzati entro un anno dall'inizio lavori, fermo restando che in caso di decadenza del Permesso di Costruire o nel caso detti lavori non venissero realizzati entro un anno dall' inizio lavori si riavvierà il procedimento relativo a opere realizzate in carenza o difformità dal titolo abilitativo. Gli uffici possono richiedere tutti gli elaborati necessari alla migliore comprensione di quanto da realizzare, anche se non elencati come necessari sul Regolamento Edilizio o nelle presenti NTA. Ove il Cittadino intenda avvalersi delle facoltà previste dal presente articolo, le istruttorie dei progetti dovranno essere svolte entro 100 giorni."*).

I relativi oneri, da una stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano, ammontano a circa 4.000,0 euro.

Occorre anche considerare il costo per aggiornamento catastale, pari a circa 5.000,00 euro

Costi sanatoria (da detrarre al valore di stima): 5000 catasto +4000 oneri Comune +600 oneri Genio Civile = 9600 euro

TOTALE DA DETRARRE: 3.560,91 euro + 9600 euro = 13.160,91 euro

Dalla stima si deterranno i suddetti 13.160,91 euro e l'importo così ottenuto sarà ulteriormente ridotto del 20%, per considerare i costi, non quantificabili sulla base delle informazioni disponibili, per l'ottenimento della doppia conformità legata all'aquisizione dell'autorizzazione sismica e delle eventuali ridistribuzioni interne relativa al coabitativo (come esplicitato in precedenza); tale riduzione si ritiene congrua anche nell'ipotesi in cui la sanatoria dell'ampliamento di 30 mq non sia economicamente conveniente rispetto alla relativa rimozione.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene opportuno considerare un unico lotto, poiché i due appartamenti sono fisicamente adiacenti, con scarso isolamento termico ed acustico, ed in considerazioni dell'esigua superficie di quello più piccolo.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45.

Il complesso immobiliare, costituito da due appartamenti con una corte comune, è ubicato in Avezzano (AQ) in Via Garibaldi 292 (precedentemente Via Garibaldi 167, 169), Via M.A. Colonna 45. L'area è pianeggiante. L'edificio ha struttura portante in muratura. Si sviluppa su un solo piano ed ha copertura a falde. E' presente anche una corte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 150, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 150, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € **61.471,00**

Al fine di effettuare la stima dei beni oggetto di causa sono state effettuate più valutazioni secondo differenti criteri (criterio del valore di mercato, consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per poi considerarne la media, decurtato del 10% per considerare lo scadente stato conservativo del fabbricato. Nel primo caso è stata eseguita, anche con l'ausilio di Agenzie Immobiliari, un'indagine per valutare il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio in oggetto. Tale valore risulta essere pari a 800,00 €/mq. Nel secondo caso sono stati consultati, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si è fatto riferimento agli ultimi dati disponibili, ossia a quelli del primo semestre del 2017, della fascia/zona C1 (semicentrale - zona a ridosso della fascia centrale B2, aree industriali e artigianali I e II, frazione S. Pelino), considerando un valore di 660,00 €/mq. Sulla base delle considerazioni sopra riportate il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione immobiliare è pari a 90.000,09 Euro.

Tale importo è stato decurtato dei costi per le rimozioni e per la sanatoria, pari a 13.160,91 euro, ottenendo un valore di 76.839,09 euro.

Tale importo, decurtato del 20%, diviene **61.471,00 euro**.

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.

L'Aquila, li 25/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
[Redacted Signature]

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti accesso atti Comune Avezzano

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti e al custode

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45.

Il complesso immobiliare, costituito da due appartamenti, è ubicato in Avezzano (AQ) in Via Garibaldi 292 (precedentemente Via Garibaldi 167, 169), Via M.A. Colonna 45. L'area è pianeggiante. L'edificio ha struttura portante in muratura. Si sviluppa su un solo piano ed ha copertura a falde. E' presente anche una corte.

Identificato al catasto Fabbricati
Fg. 32, Part. 150, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3
Fg. 32, Part. 150, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: zona F2.1 del PRG



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via G. Garibaldi 292 e Via M.A. Colonna 45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 150, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 150, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	L'intero complesso si presenta in scadente stato conservativo.		
Descrizione:	Il complesso immobiliare, costituito da due appartamenti con corte comune, è ubicato in Avezzano (AQ) in Via Garibaldi 292 (precedentemente Via Garibaldi 167, 169), Via M.A. Colonna 45. L'area è pianeggiante. L'edificio ha struttura portante in muratura. Si sviluppa su un solo piano ed ha copertura a falde. E' presente anche una corte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - figlio di [redacted] (sub.7); - [redacted] (sub.8).		

