TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Biase Donato Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato digitalmente da

Donato Antonio Di Biase

CN = Donato Antonio Di Biase
C = IT

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 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

INCARICO

All'udienza del 22/10/2024, 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 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra (Coord. Geografiche: lat.42.02310; long.13.42412)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due livelli, con accesso su via S.Francesco ed anche dalla corte comune (particella n.168), distinto al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1 cat.A/4 ed unità collabente distinta al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 cat. F/2 su un'area di sedime di 36 mq. ed accessibile dalla corte comune (particella n.168). In realtà l'unità collabente è demolita e l'Esecutato dispone di un terreno molto più grande (circa 54 mq.) dei 36 mq. di sua proprietà come se avesse inglobato anche la confinante particella n.2042 di altra ditta.

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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra

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'unità immobiliare oggetto di causa distinta nel Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1 confina ad est con via S.Francesco, ad ovest con la particella n.463 edificata in aderenza, a nord con la particella n.169 edificata in aderenza ed a sud con la particella n.168 (corte comune). L'altra unità immobiliare oggetto di causa distinta nel Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 confina ad est con la particella n.2042, ad ovest con la particella n.167, a sud con la particella n.166 e a nord con la particella n.168 (corte comune da cui trova accesso)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,53 mq	130,93 mq	1	130,93 mq	3,25 m	Terra
area di risulta unità collabente	36,00 mq	36,00 mq	0,18	6,48 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**137,41 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,41 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Oltre all'abitazione, l'Esecutato dispone di un terreno di superficie superiore ai 36 mq. dell'area di sedime della sua unità collabente demolita (particella n.2041), ma nel calcolo del valore dell'area si considerano soltanto i 36 mq. di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1976** al **15/01/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 53, Part. 597 Qualità Seminativo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,24
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 499, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,28 Piano Terra
Dal **01/01/1992** al **15/01/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 499, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano Terra
Dal **15/01/1999** al **28/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 53, Part. 597 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,24
Dal **15/01/1999** al **28/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 499, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano Terra
Dal **28/11/2005** al **04/03/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 53, Part. 597 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,24
Dal **28/11/2005** al **25/11/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 499, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano Terra
Dal **04/03/2011** al **10/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 2041, Zc. 1 Categoria F2 Piano Terra
Dal **25/11/2014** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 2153, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 335,70 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **10/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 53, Part. 2153, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 335,70 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	2153	1	1	A4	3	5 vani	126 mq	335,7 €	Terra	
	53	2041		1	F2					Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella distinta in Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 (unità collabente) era precedentemente individuata nel Catasto Terreni al fg.53 n.597, seminativo di 36 mq. (nel Contratto di mutuo è definita come "corte esclusiva pertinenziale" della abitazione). L'abitazione era precedentemente distinta nel Catasto Fabbricati al fg.53 n.499 sub.1, via S.Francesco n.83. Attualmente l'abitazione è individuata nel Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1, via S.Francesco n.83 (in realtà il numero civico è 106).

La planimetria catastale in scala 1:200 dell'unità immobiliare in oggetto (fg.53 n.2153 sub.1), estraibile on-line dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, è datata 04 aprile 1955 e non è stata mai aggiornata, neanche dopo la sopraelevazione realizzata a seguito di parere favorevole e "nulla osta" della Commissione Edilizia Comunale del 29.11.1960. La sopraelevazione ha comportato, per realizzare una scala di accesso al piano superiore ed un altro ingresso esterno, delle modifiche interne e delle aperture esterne del piano terra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione dovuto alla vetustà, alla umidità di risalita dal terreno di sedime ed alle ridotte o assenti aperture per il ricambio d'aria. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di una ridotta fessurazione sul solaio della camera posta al lato nord-ovest. Detta fessurazione è parallela al muro perimetrale in direzione nord-sud.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto di causa hanno accesso dalla corte comune individuata al foglio n.53 n.168. L'unità immobiliare residenziale (foglio n.53 n.2153 sub.1) ha anche accesso diretto su via San Francesco ed ha in comune con l'appartamento di altra ditta posto al primo piano sia la struttura portante che la copertura a tetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare oggetto di causa distinta al fg.53 n.2041 (unità collabente) ha diritto alla corte n.168 del fg.53. In realtà anche l'abitazione (fg.53 n.2153 sub.1) dispone di una porta di accesso sulla corte comune. Non risultano usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fabbricato in muratura di pietrame di vecchia costruzione (anteriore al 1955), originariamente con il solo piano terra e poi sopraelevato nel 1960. L'unità immobilire oggetto di causa, posta al piano terra, presenta pavimenti in ceramica, intonaci civili cementizi, infissi esterni in legno con vetrocamera, infissi interni in legno, riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA S.FRANCESCO N.106 , 67051, PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto di causa è occupata dal debitore sig.**** Omissis **** e dalla coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/01/1999 al 28/11/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Roberto Colucci di Avezzano</td><td>15/01/1999</td><td>14362</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate L'Aquila</td><td>20/01/1999</td><td>640</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Dal **28/11/2005** al **10/12/2024**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Mattia Valente di Pescina (AQ)	28/11/2005	17441	6601
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate L'Aquila	22/12/2005	20326	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 22/12/2005
  Reg. gen. 33710 - Reg. part. 8803
  Quota: 100/100
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Mattia Valente
  Data: 28/11/2005
  N° repertorio: 17442
  N° raccolta: 6602

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a L'Aquila il 28/05/2013
  Reg. gen. 8766 - Reg. part. 6886
  Quota: 100/100
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La Costituzione del fondo patrimoniale è a favore e contro l'Esecutato. La trascrizione del fondo patrimoniale non sarà cancellata nell'ambito della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento, non rientrando tale incombenza nei poteri del g.e. ma che, in ogni caso, la stessa non è opponibile al creditore pignorante né all'aggiudicatario
- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 05/08/2024
  Reg. gen. 15520 - Reg. part. 13141
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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 B1.1.(aree edificate con continuità semi-estensive) di cui all'art.8.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. In tale area a vocazione prevalentemente residenziale, che ricade nel perimetro dei centri edificati del Capoluogo e delle frazioni, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
a) residenziale e relativi accessori;
b) istruzione pubblica e privata;
c) servizi pubblici e privati di interesse locale;
d) verde pubblico e privato di interesse locale;

e) turistico ricettiva di interesse lcoale;
f) tecnologica di interesse locale;
g) direzionale di interesse locale
h) commerciale di interesse locale
i) artigianale di interesse locale
Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese tra quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'articolo 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme.
Per gli edifici residenziali esistenti (8.1.2.1 N.T.A.) si prevede :
a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio
b) ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 160 di Se residenziale per unità familiare esclusi i locali accessori esterni (Se max 80 mq. per unità familiare), (….) altezza max ml. 9,00 e massimo tre piani fuori terra; distacchi come indicato al successivo punto 8.1.3. La Se va computata nelle
modalità e con gli scomputi di cui all' art. 2.1.15. Le parti non residenziali dell'edificio esistente vanno comunque computati entra la Se max di mq 240 complessivamente ammessi , a carico della quota parte di residenza o accessori. Nel caso di demolizione e ricostruzione o variazioni di destinazioni interne è possibile realizzare una quota parte di altri usi non superiore a quella già esistente. Eventuali piani interrati o seminterrati di nuova formazione non potranno fuoriuscire dalla sagoma della superficie coperta esistente per più del 50%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La planimetria catastale in scala 1:200 dell'unità immobiliare in oggetto (fg.53 n.2153 sub.1) è datata 04 aprile 1955, per cui si deduce che l'immobile è stato realizzato prima del 12.12.1959, data di adozione del primo regolamento edilizio e Programma di Fabbricazione di Avezzano. La posizione dell'immobile è esterna al perimetro del centro abitato di Avezzano alla data di entrata in vigore della L.N. n.1150/42 (perimetro così accertato con deliberazione di Consiglio Comunale n.66 del 10.11.2005) per cui, all'epoca della sua costruzione, non era necessario richiedere la licenza edilizia. Nella planimetria generale in scala 1:2000 del Programma di Fabbricazione del 1959 (se ne allega uno stralcio) il fabbricato oggetto di causa è già chiaramente rappresentato. Dagli accertamenti espletati presso l'archivio del Comune di Avezzano risulta che il fabbricato, originariamente costituito dal solo piano terra, è stato sopraelevato a seguito parere favorevole e "nulla osta" della Commissione Edilizia Comunale del 29.11.1960. Oggetto di causa è esclusivamente il piano terra ed il primo piano appartiene ad altra ditta. La sopraelevazione ha comportato modifiche interne (inserimento del vano scala) e nuove aperture esterne all'originario piano terra. Da quanto emerso nel corso del sopralluogo si rappresenta che lo stato dei luoghi è comunque difforme rispetto al progetto di sopraelevazione, con il vano scala posizionato diversamente dalle previsioni e con l'apertura di una porta che consente all'unità immobiliare residenziale dell'Esecutato di accedere alla corte comune (particella n.168).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di causa è ubicato al piano terra di un fabbricato di n.2 livelli (il secondo è di altra ditta). Gli unici vincoli ed oneri possono essere quelli derivanti dagli obblighi di manutenzione e conservazione della struttura portante, della copertura e della corte comune (particella n.168).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra
  Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due livelli, con accesso su via S.Francesco ed anche dalla corte comune (particella n.168), distinto al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1 cat.A/4 ed unità collabente distinta al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 cat. F/2 su un'area di sedime di 36 mq. ed accessibile dalla corte comune (particella n.168). In realtà l'unità collabente è demolita e l'Esecutato dispone di un terreno molto più grande (circa 54 mq.) dei 36 mq. di sua proprietà come se avesse inglobato anche la confinante particella n.2042 di altra ditta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 2153, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 53, Part. 2041, Zc. 1, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.201,41
  Per la valutazione del prezzo unitario dell'unità immobiliare residenziale (fg.53 n.2153 sub.1) si è fatto riferimento sia al mercato immobiliare locale sia alle quotazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), 1° semestre 2024 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 €.760,00 ed €.970,00 al metro quadrato di superficie lorda. Nel caso in esame si è ritenuto di prendere in considerazione il valore medio della quotazione OMI (€.865,00) e, visto lo stato conservativo dell'immobile nonchè la vetustà strutturale, applicare un coefficiente riduttivo del 30% così da ottenere un valore unitario di €.605,50 al metro quadrato di superficie lorda.
  L'unità immobiliare accessoria (fg.53 n.2041 collabente), demolita e priva di legittimità urbanistica, viene valutata come area di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale applicando in coefficiente 0,18 alla sua consistenza di 36 mq. Sarà necessario poi detrarre la somma per la definizione della eventuale sanatoria edilizia con "accertamento di conformità" (S.C.I.A. ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) dovuta alle difformità rispetto alle previsioni di progetto della sopraelevazione (apertura di una porta sul lato sud per accedere alla corte comune e la diversa posizione della scala di accesso al piano superiore). La modifica sul posizionamento della scala potrebbe essere stata già sanata dalla proprietà del piano superiore che ne avrebbe la competenza. Le spese per la sanatoria a carico dell'Esecutato vengono valutate sommariamente in €.5.000,00 (oblazione e spese tecniche) che, ripartite sulla superficie convenzionale, riducono il valore unitario : 605,50-(5.000,00/137,41)= €.569,11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra	137,41 mq	569,11 €/mq	€ 78.201,41	100,00%	€ 78.201,41
				Valore di stima:	€ 78.201,41

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 10/11/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Stralcio Google maps (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sc.1:200 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto sopraelevazione 1960 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Avezzano (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico sc.1:100 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio Programma di Fabbricazione 1959 (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 10/12/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra
  Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due livelli, con accesso su via S.Francesco ed anche dalla corte comune (particella n.168), distinto al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1 cat.A/4 ed unità collabente distinta al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 cat. F/2 su un'area di sedime di 36 mq. ed accessibile dalla corte comune (particella n.168). In realtà l'unità collabente è demolita e l'Esecutato dispone di un terreno molto più grande (circa 54 mq.) dei 36 mq. di sua proprietà come se avesse inglobato anche la confinante particella n.2042 di altra ditta.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 2153, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 53, Part. 2041, Zc. 1, Categoria F2
  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 B1.1.(aree edificate con continuità semi-estensive) di cui all'art.8.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. In tale area a vocazione prevalentemente residenziale, che ricade nel perimetro dei centri edificati del Capoluogo e delle frazioni, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) residenziale e relativi accessori; b) istruzione pubblica e privata; c) servizi pubblici e privati di interesse locale; d) verde pubblico e privato di interesse locale; e) turistico ricettiva di interesse lcoale; f) tecnologica di interesse locale; g) direzionale di interesse locale h) commerciale di interesse locale i) artigianale di interesse locale Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti non ricomprese tra quelle sopra indicate in edifici provvisti di regolare autorizzazione o condonabili ricompresi tra quelli indicati all'articolo 9, punto 3 della L.R. 48/85 (costruzioni abusive sparse) nei limiti consentiti dalle presenti norme. Per gli edifici residenziali esistenti (8.1.2.1 N.T.A.) si prevede : a) interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e risanamento igienico edilizio b) ampliamento della Se esistente, anche mediante demolizione e ricostruzione della stessa limitatamente a edifici uni-bifamiliari esistenti alla data di adozione delle presenti norme tecniche fino a un massimo complessivo di mq. 160 di Se residenziale per unità familiare esclusi i locali accessori esterni (Se max 80 mq. per unità familiare), (....) altezza max ml. 9,00 e massimo tre piani fuori terra; distacchi come indicato al successivo punto 8.1.3. La Se va computata nelle modalità e con gli scomputi di cui all' art. 2.1.15. Le parti non residenziali dell'edificio esistente vanno comunque computati entra la Se max di mq 240 complessivamente ammessi , a carico della quota parte di residenza o accessori. Nel caso di demolizione e ricostruzione o variazioni di destinazioni interne è possibile realizzare una quota parte di altri usi non superiore a quella già esistente. Eventuali piani interrati o seminterrati di nuova formazione non potranno fuoriuscire dalla sagoma della superficie coperta esistente per più del 50%.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - via S.Francesco n.106 , 67051, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 2153, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 53, Part. 2041, Zc. 1, Categoria F2	**Superficie**	137,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione dovuto alla vetustà, alla umidità di risalita dal terreno di sedime ed alle ridotte o assenti aperture per il ricambio d'aria. Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di una ridotta fessurazione sul solaio della camera posta al lato nord-ovest. Detta fessurazione è parallela al muro perimetrale in direzione nord-sud.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra di un fabbricato di due livelli, con accesso su via S.Francesco ed anche dalla corte comune (particella n.168), distinto al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2153 sub.1 cat.A/4 ed unità collabente distinta al Catasto Fabbricati al fg.53 n.2041 cat. F/2 su un'area di sedime di 36 mq. ed accessibile dalla corte comune (particella n.168). In realtà l'unità collabente è demolita e l'Esecutato dispone di un terreno molto più grande (circa 54 mq.) dei 36 mq. di sua proprietà come se avesse inglobato anche la confinante particella n.2042 di altra ditta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto di causa è occupata dal debitore sig.**** Omissis **** e dalla coniuge.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 22/12/2005
  Reg. gen. 33710 - Reg. part. 8803
  Quota: 100/100
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Mattia Valente
  Data: 28/11/2005
  N° repertorio: 17442
  N° raccolta: 6602
- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 05/08/2024
  Reg. gen. 15520 - Reg. part. 13141
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura