
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mercuri Giandomenico, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 15/11/2022, il sottoscritto Ing. Mercuri Giandomenico, con studio in Via San Domenico, 14 - 67050 - Bisegna (AQ), email giandomenico.mercuri@elementisa.it, PEC giandomenico.mercuri@ingpec.eu, Tel. 3286842085, Fax 08631940546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2022 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 Mazzini 161

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di perizia e` costituito da un appartamento con relativa cantina sito in zona centrale nella città di Avezzano, in via Mazzini n°125. L'unita` e` identificata al NCEU del Comune di Avezzano al Foglio 27, Particella 1263, Subalterno 7 categoria A/2: Abitazioni di tipo civile.

L'appartamento è situato al secondo piano, mentre la cantina al piano seminterrato.

Si accede all'edificio direttamente dalla corte comune della palazzina ospitante l'appartamento.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Mazzini 161

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 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

CONFINI

La palazzina ospitante il sub 7 non ha altri edifici in adiacenza, confina a est con Via Mazzini, a sud con Via Diaz, a nord con la corte comune da dove si ha l'accesso e ad ovest con uno spazio scoperto.

Il sub 7 confina sullo stesso piano di calpestio con altri due appartamenti: a nord e ad est. A Ovest e a Sud confina con lo spazio scoperto.

Al piano superiore e a quello inferiore con altre due unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,60 mq	110,30 mq	1,00	110,30 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	12,98 mq	14,56 mq	0,25	3,64 mq	0,00 m	1
Cantina	4,86 mq	6,07 mq	0,20	1,21 mq	2,70 m	-1
Totale superficie convenzionale:				115,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 425, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani
Dal 15/10/1999 al 21/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 425, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 5 vani
Dal 21/02/2003 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 425, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 07/11/2006 al 15/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 15/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 387,34 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	1263	7	1	A2	2	5 vani	110 mq	387,34 €	1	

Corrispondenza catastale

Esiste una sostanziale corrispondenza catastale in termine di aree e geometria complessiva dell'appartamento. Tuttavia la ripartizione interna delle stanze è stata leggermente modificata.

Rispetto alla planimetria catastale:

- sono stati rimossi i tramezzi divisorii all'ingresso dell'appartamento che hanno generato l'ampio salone
- è stato realizzato un tramezzo che divide l'attuale cucina con il corridoio.

Sarà necessario dunque provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene.

Relativamente alla visura catastale l'appartamento è indicato al piano primo, mentre sull'elaborato planimetrico catastale è correttamente indicato al piano secondo.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile negli elementi esterni (facciata e balconi) risulta essere buono.

All'interno dell'unita` immobiliare lo stato conservativo risulta essere buono nel complesso e non presenta fenomeni di muffe o di degrado.

L'impianto elettrico e il relativo quadro da un esame visivo risultano funzionanti e correttamente mantenuti. E' presente un impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio alimentati da una caldaia murale a gas in buone condizioni.

Il sub e` dotato di cantina posta al piano seminterrato in condizioni sufficienti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla corte esterna, dal vano scala e dai corridoi di collegamento delle unita` immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si descrivono le caratteristiche costruttive prevalenti dell'intero corpo di fabbrica desunte da un esame visivo

Fondazioni: relativamente alle modalita` costruttive per la tipologia edilizia considerata si presume che le fondazioni siano di tipo continuo.

Esposizione: il sub ha esposizione prevalente Sud-Est.

Strutture verticali: calcestruzzo armato. Dall'esame visivo non si rilevano distacchi corticali legati al degrado.

Solai: realizzati in travetti in laterocemento.

Copertura a falde: in calcestruzzo armato, il manto di copertura e` in lastre ondulate, la parte sommitale in coppi di laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne e i divisori interni sono in laterizio con intonaco su ambo i lati. La tamponatura esterna e` realizzata a doppia parete di forati con intercapedine.

Pavimentazione interna: rivestito in gres porcellanato e in piastrelle ceramiche nel bagno, la pavimentazione del terrazzo e dei balconi e` in cotto.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono in legno con singola lastra di vetro; le finestre dei sono dotate di avvolgibili, gli infissi interni sono in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: si e` rilevata la presenza di un impianto elettrico che da un esame visivo risulta a norma.

E' presente un impianto termoidraulico costituito da elementi radianti in alluminio e caldaia murale a gas metano. L'acqua calda sanitaria e` prodotta tramite la stessa caldaia.

Cantina: il sub e` dotato di cantina posta al piano seminterrato con pavimento in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1999 al 21/02/2003	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2003 al 15/03/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Macrì	21/02/2003	1764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	03/03/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2010 al 21/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Colucci	15/03/2010	31383	21491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	17/03/2010	4437	3180
		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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di L'Aquila aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia del mutuo fondiario
Iscritto a Avezzano il 15/03/2010
Reg. gen. 4438 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Colucci Roberto
Data: 15/03/2010
N° repertorio: 31384
N° raccolta: 21492

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a Avezzano il 08/06/2016
Reg. gen. 20299 - Reg. part. 16014
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento dell'immobile**
Trascritto a Avezzano il 12/04/2022
Reg. gen. 6763 - Reg. part. 5506
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade all'interno delle Aree Storicamente Consolidate, nello specifico nella Zona A1 - Centro Storico del Capoluogo del Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano.

Tale area ricomprende il settore di espansione del P.R.G. post-terremoto del 1915 e del 1924 a maglia viaria reticolo per lo più ortogonale, parzialmente gerarchizzata, ricompreso tra: Via Roma, Piazza Torlonia, Via XX Settembre, Via Aquila, Via Monte Velino.

Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio sono disciplinati dall'art 7.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

In data 18.09.1963 con prot 10066 il comune di Avezzano concede il permesso a costruire l'immobile.

In data 05.02.1965 la Prefettura dell'Aquila:

- visto il certificato di collaudo del 06.11.1964 rilasciato dall'Ing Loreto Sansone;
- vista la nota n°949 del 26.01.1965 del Genio Civile di Avezzano con la quale si certifica che il fabbricato è perfettamente rispondente alle norme per l'edilizia antisismica;

certifica la licenza d'uso del fabbricato.

Per il bene in questione sussiste sostanzialmente la regolarità edilizia.

L'appartamento risulta conforme al progetto presentato al Comune di Avezzano il 19.06.1963 ad eccezione di una differente ripartizione delle tamponature interne, tale difformità è sanabile presentando una Scia in sanatoria per uniformare la ripartizione interna dell'appartamento con la situazione attuale.

La sanzione prevista dall'art 6 bis comma 5 del DPR 380/01 per comunicazione tardiva di opere edili interne è di euro 1.000.

Sebbene non sia presente il Certificato di Agibilità non sussistono per il bene elementi ostativi all'ottenimento dello stesso.

I costi complessivi per l'adeguamento urbanistico del bene, comprensivi delle dichiarazioni di conformità degli impianti, certificato energetico dell'immobile, adeguamento catastale, Scia in sanatoria e richiesta di agibilità sono stimati in euro 8'000 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Sono presenti spese condominiali per la pulizia degli spazi comuni, per l'illuminazione degli stessi e per ulteriori spese comuni, di un importo medio pari a 40 euro al mese circa.

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 Mazzini 161

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento con relativa cantina sito in zona centrale nella città di Avezzano, in via Mazzini n°125. L'unità è identificata al NCEU del Comune di Avezzano al Foglio 27, Particella 1263, Subalterno 7 categoria A/2: Abitazioni di tipo civile. L'appartamento è situato al secondo piano, mentre la cantina al piano seminterrato. Si accede all'edificio direttamente dalla corte comune della palazzina ospitante l'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 113.998,50

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima ferme restando tutte le considerazioni riportate nella presente perizia. La presente stima è stata effettuata tramite il metodo comparativo. Si è proceduto effettuando un'indagine di mercato orientata a stimare il bene e la media di tali valori è stata interpolata con i valori desunti dal sito dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>). Tali valori sono riferiti ad una unità immobiliare avente "stato conservativo" normale. La struttura del bene, gli interni, gli impianti e le pavimentazioni risultano in condizioni buone. Gli interventi da effettuare per ripristinare il bene ad uno stato conservativo normale sono sostanzialmente di carattere documentale: l'aggiornamento della planimetria catastale, la presentazione della Scia in sanatoria, la certificazione di conformità degli impianti, la redazione dell'attestato di prestazione energetica e l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile.

Tenuto conto delle indicazioni riportate nella perizia, si è ritenuto per prima cosa di dover prendere in considerazione i valori dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile che vanno dal massimo di 1550 €/mq al valore minimo di 1150 €/mq (Allegato_ Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Comune di Avezzano). Il valore medio di mercato per la stessa zona è di circa 1060 €/mq. Si è proceduti considerando il valore medio di mercato sostanzialmente in linea con il valore minimo dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori sono riferiti a immobili con uno stato conservativo normale. Considerato lo stato dei luoghi si ritiene di decrementare tale valore di circa 70 €/mq riferibile ai costi necessari per la realizzazione degli interventi di carattere documentale sopraindicati. Si ottiene pertanto il valore posto come stima pari a 990 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Mazzini 161	115,15 mq	990,00 €/mq	€ 113.998,50	100,00%	€ 113.998,50
				Valore di stima:	€ 113.998,50



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.

Bisegna, li 25/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mercuri Giandomenico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Mazzini 161
Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento con relativa cantina sito in zona centrale nella città di Avezzano, in via Mazzini n°125. L'unità è identificata al NCEU del Comune di Avezzano al Foglio 27, Particella 1263, Subalterno 7 categoria A/2: Abitazioni di tipo civile. L'appartamento è situato al secondo piano, mentre la cantina al piano seminterrato. Si accede all'edificio direttamente dalla corte comune della palazzina ospitante l'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade all'interno delle Aree Storicamente Consolidate, nello specifico nella Zona A1 - Centro Storico del Capoluogo del Piano Regolatore Generale del Comune di Avezzano. Tale area ricomprende il settore di espansione del P.R.G. post-terremoto del 1915 e del 1924 a maglia viaria reticolo per lo più ortogonale, parzialmente gerarchizzata, ricompreso tra: Via Roma, Piazza Torlonia, Via XX Settembre, Via Aquila, Via Monte Velino. Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio sono disciplinati dall'art 7.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Mazzini 161		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1263, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	115,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile negli elementi esterni (facciata e balconi) risulta essere buono. All'interno dell'unità immobiliare lo stato conservativo risulta essere buono nel complesso e non presenta fenomeni di muffe o di degrado. L'impianto elettrico e il relativo quadro da un esame visivo risultano funzionanti e correttamente mantenuti. E' presente un impianto termico costituito da elementi radianti in alluminio alimentati da una caldaia murale a gas in buone condizioni. Il sub e' dotato di cantina posta al piano seminterrato in condizioni sufficienti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia e' costituito da un appartamento con relativa cantina sito in zona centrale nella città di Avezzano, in via Mazzini n°125. L'unità e' identificata al NCEU del Comune di Avezzano al Foglio 27, Particella 1263, Subalterno 7 categoria A/2: Abitazioni di tipo civile. L'appartamento è situato al secondo piano, mentre la cantina al piano seminterrato. Si accede all'edificio direttamente dalla corte comune della palazzina ospitante l'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

