
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Michetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2022 del R.G.E.

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 23/10/2022, il sottoscritto Ing. Michetti Enrico, con studio in Via Molise, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email enricomichetti@yahoo.it, PEC enrico.michetti@ingpec.eu, Tel. 0863 20341, Fax 0863 20341, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2022 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 San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano T
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Il fabbricato all'interno del quale sono collocate le 2 unità immobiliari oggetto di stima è sito lungo la via Nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

Trattasi di un edificio su due livelli con corte esterna.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per il fabbricato all'interno del quale sono collocati i beni suddetti è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/12/2022, con l'intervento del fabbro sig. **** Omissis ****, come da verbale di primo accesso in atti.

Custode delle chiavi: Avvocato Paola Attili.

L'accesso è stato effettuato dal piano terra dell'edificio, che non è collegato internamente con una scala al piano superiore. Da quanto riportato nell'atto di compravendita allegato si evince che al piano primo, in passato, fosse possibile accedere tramite una scala esterna che attualmente non è più esistente; peraltro l'altro possibile accesso avviene tramite un vano porta che conduce al locale di sgombero, che allo stato presenta delle porzioni demolite e non è visitabile in condizioni di sicurezza.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Il terreno è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il terreno non è recintato e si può accedere liberamente allo stesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano 1.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano T.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c.
- Si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto formato dai beni precedenti, tenendo conto del fatto che trattasi fondamentalmente di un fabbricato con annessa corte esterna e che non è possibile raggiungere la particella 856 sulla quale insiste la costruzione, se non passando attraverso il terreno edificabile identificato dalla particella 256.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'**atto di compravendita** con il quale l'esecutato ha acquistato i beni suddetti, con relativa nota di trascrizione, è riportato nell'**allegato 1**.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Il lotto su cui insiste il fabbricato all'interno del quale sono collocate le unità immobiliari precedenti sorge sulla particella identificata al catasto terreni al Foglio 7 part. 856 ed è completamente circondato dalla particella 256.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Il terreno confina sul fronte principale con la Via Nazionale Santa Restituta - Rosce, sulla parte posteriore con le particelle 258 e 587 del Foglio 7; lungo un lato del terreno ortogonale alla strada corre un fosso indicato sulla mappa catastale.

Si veda in proposito la **documentazione catastale** riportata nell'**allegato 2**.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	Variabile tra 2,95 e 4,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	60,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				80,00 mq	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Destinazione	Superficie netta indicata in catasto
Terreno edificabile	4875,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

Si veda la visura storica catastale allegata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Si veda la visura storica catastale allegata.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Si veda la visura storica catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	856	2		A/3	1	5,5 vani	106 mq	326,66 €	1	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accedere all'appartamento posto al piano primo, ma solo al piano terra dell'edificio, per i motivi precedentemente indicati.

In virtù di quanto sopra, ed in via cautelativa qualora ci fossero difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, verrà effettuata una detrazione sul valore di stima di euro 1.500,00 per tenere conto delle eventuali spese da sostenere per l'aggiornamento catastale, qualora necessario.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	856	3		C/2	U	60	80 mq	114,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Dati identificativi (catasto terreni)									
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
	7	256			Seminativo	03	4875 mq	12,59 €	8,81 €

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

L'unità immobiliare è in condizioni fatiscenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

L'unità immobiliare è in condizioni fatiscenti.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Il terreno è in stato di abbandono e la vegetazione presente cresce in maniera spontanea; non c'è evidenza di opere di giardinaggio praticate ordinariamente.

PARTI COMUNI

Dall'elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico catastale, si evince che il Foglio 7 part. 856 sub 1 rappresenta un bene comune non censibile (corte) ai sub 2 e 3. Il fabbricato nel suo complesso occupa infatti la particella 856 del Foglio 7, che ha una superficie catastale di 401 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio e presso il Comune di San Vincenzo Valle Roveto non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici sui beni oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Il fabbricato all'interno del quale sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima si presenta con struttura portante in muratura in pietrame. Il manto di copertura è realizzato con coppi.

Sono presenti sui fronti del fabbricato delle canne fumarie ed altri elementi di possibile composizione in cemento amianto.

Gli infissi esterni sono in legno, ma si presentano in condizioni fatiscenti; l'architettura è tipica dei fabbricati rurali di vecchia edificazione.

Da quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo non sono presenti impianti tecnologici.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

Il terreno ha una forma irregolare ed è posto in declivio con andamento variabile verso la via Nazionale Santa Restituta - Rosce; non è recintato e, allo stato, costituisce ampliamento della corte di pertinenza del fabbricato sito sulla particella 856.

Si veda in proposito la **documentazione fotografica** riportata nell'**allegato 3**.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 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 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

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° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

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

Si vedano in proposito le **ispezioni ipotecarie** riportate nell'**allegato 4**.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

La destinazione urbanistica del lotto su cui sorge il fabbricato in cui sono collocate le precedenti unità immobiliari è desumibile dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di San Vincenzo Valle Roveto riportato nell'**allegato 5**.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C.

La destinazione urbanistica del terreno è desumibile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Vincenzo Valle Roveto riportato nell'allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Il sottoscritto ha presentato richiesta di **accesso agli atti al Comune di San Vincenzo Valle Roveto** in data 19 gennaio 2023 al fini di acquisire eventuali autorizzazioni edilizie relative alle unità immobiliare suddette, ricevendo risposta in data 20 febbraio 2023.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune ha comunicato che in archivio non è stata rinvenuta documentazione relativa all'immobile.

Si veda in proposito quanto riportato nell'**allegato 6**.

Da quanto riportato nell'atto notarile riportato nell'allegato 1 si evince che la costruzione in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di stima è stata edificata prima del 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN VINCENZO VALLE ROVETO (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE S.N.C., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano 1**

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è posto lungo la via Nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ). Trattasi di un edificio su due livelli con corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 2, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 16.500,00

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento come valori minimi e massimi a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Vincenzo Valle Roveto nella zona in cui è presente l'immobile interessato.

Tali valori, per il primo semestre dell'anno 2022, sono così individuati: Abitazioni di tipo economico – Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 370 €/mq e i 510 €/mq.

Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento.

Si è preso come riferimento il valore massimo dell'intervallo precedente, tenendo conto che tale valore riguarda immobili in stato normale di conservazione. Considerata la vetustà della costruzione e lo stato di conservazione della stessa come emerso in sede di sopralluogo e come precedentemente descritto, si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,35, oltre all'abbattimento forfettario nella misura del 5% a garanzia di vizi occulti.

Il valore del bene al mq risulta pari pertanto a: $0,95 \times 0,35 \times 510,00 \text{ €/mq} = 169,57 \text{ €/mq}$.

Il valore complessivo del bene risulta pertanto pari a: $169,57 \text{ €/mq} \times 106 \text{ mq} = 17.974,42 \text{ euro}$

Dall'importo così ottenuto vanno detratti gli oneri per un'eventuale variazione catastale come quantificati in precedenza, pertanto: $V = € 17.974,42 - € 1.500,00 = 16.474,42 \text{ €}$, che viene approssimato ad € 16.500,00.

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano T**

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è posto lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ). Trattasi di un edificio su due livelli con corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 3, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00.

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento come valori minimi e massimi a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Vincenzo Valle Roveto nella zona in cui è presente l'immobile interessato. Tali valori, per il primo semestre dell'anno 2022, sono così individuati: Abitazioni di tipo economico - Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 370 €/mq e i 510 €/mq.

Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento.

Si è preso come riferimento il valore massimo dell'intervallo precedente, tenendo conto che tale valore riguarda immobili in stato normale di conservazione. Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato di conservazione dello stesso come emerso in sede di sopralluogo si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,35, un coefficiente moltiplicativo pari a 0,70 che tenga conto della destinazione d'uso del bene (accatastato come locale magazzino), oltre all'abbattimento forfettario nella misura del 5% a garanzia di vizi occulti.

Il valore del bene al mq risulta pari pertanto a: $0,95 \times 0,70 \times 0,35 \times 510,00 \text{ €/mq} = 118,70 \text{ €/mq}$

Il valore complessivo del bene risulta pari a: $118,70 \text{ euro/mq} \times 80 \text{ mq} = 9.496,00 \text{ €}$ che vengono approssimati ad € 9.500,00

Le stime suddette tengono conto anche della presenza della corte esterna comune alle due unità immobiliari identificata dal sub 1.

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c.**

Il terreno è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

Identificato al catasto terreni- Fg. 7, Part. 256, seminativo, classe 3

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

Valore di stima del bene: € 34.125,00

- Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Si è fatto riferimento come punto di partenza per la stima a quanto indicato nella **delibera IMU** del Comune di San Vincenzo Valle Roveto riportata nell'**allegato 8**, che per terreni aventi la medesima destinazione urbanistica di quello oggetto di valutazione fornisce un valore di 18,07 €/mq.

Partendo da questo valore di riferimento si è tenuto conto delle specifiche caratteristiche di forma, giacitura, conformazione del lotto, delle indicazioni emerse dalle agenzie immobiliari della zona,

nonché del fatto che il terreno si trova in area di possibile ampliamento di fenomeni franosi, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

Alla luce di quanto sopra, visto anche il carattere particolare della stima effettuata all'interno di un procedimento di carattere giudiziario e tenuto conto del valore indicato in sede di compravendita del terreno nell'atto notarile allegato, si ritiene di applicare un valore unitario finale pari a 7 €/mq.

Il valore complessivo del bene risulta pertanto pari a: 7 €/mq x 4875 mq = euro 34.125,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore finale stimato (tenendo conto di eventuali approssimazioni/detraioni)	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA- ROSCE s.n.c., piano 1	106,00 mq	169,57 €/mq	€ 17.974,42	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00
Bene N° 2 - Magazzino San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA- ROSCE	80,00 mq	118,70 €/mq	€ 9.496,00	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA- ROSCE s.n.c.	4.875mq	7,00€/mq	€ 34.125,00			€ 34.125,00
Valore totale del lotto						€ 60.125,00

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.

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

- 1) Atto di proprietà
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Certificato di destinazione urbanistica
- 6) Accesso agli atti al Comune di San Vincenzo Valle Roveto
- 7) Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare
- 8) Delibera ai fini IMU del Comune di San Vincenzo Valle Roveto

Avezzano, li 14/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Michetti Enrico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano 1**

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è sito lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

Trattasi di un edificio su due livelli con corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 2, Categoria A/3.

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

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano T**

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

Trattasi di un edificio su due livelli con corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 3, Categoria C/2.

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

- **Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c.**

Il terreno è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).

Identificato al catasto terreni - Fg. 7, Part. 256.

Destinazione urbanistica: zona D - residenziale estensiva

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 2, Categoria A/3	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in condizioni fatiscenti.		
Descrizione:	Il fabbricato su due livelli all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è sito lungo la via Nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 856, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in condizioni fatiscenti.		
Descrizione:	Il fabbricato su due livelli all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è sito lungo la via Nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno edificabile

Ubicazione:	San Vincenzo Valle Roveto (AQ) - VIA NAZIONALE SANTA RESTITUTA-ROSCE s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto terreni - Fg. 7, Part. 256	Superficie	4875,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è in stato di abbandono, la vegetazione presente cresce in maniera spontanea; non c'è evidenza di opere di giardinaggio praticate ordinariamente.		
Descrizione:	Il terreno è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ). Il terreno è collocato lungo la via nazionale Santa Restituta - Rosce nel Comune di San Vincenzo Valle Roveto (AQ). La vendita del bene non è soggetta IVA. Il terreno non è recintato e si può accedere liberamente allo stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		