

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentile Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2021 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 346.143,95</b> .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 09/05/2022, il sottoscritto Ing. Gentile Stefano, con studio in Via XX Settembre, 315 - p.t. int. 2 - 67051 - Avezzano (AQ), email stefano\_gentile@icloud.com, PEC stefano.gentile@postecert.it, Tel. 0863 472217 - 329 6251209 , Fax 0863 472217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una villetta indipendente su tre livelli, di recente costruzione.

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

L'immobile pignorato nella presente sede è ricompreso tra quelli assoggettati ad esecuzione n. 67/2020.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino

## 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)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione- Grottino/Piscina	118,55 mq	140,12 mq	1,00	140,12 mq	2,51 m	Terra
Autorimessa	25,37 mq	30,06 mq	1,00	30,06 mq	2,52 m	Terra
Abitazione	67,59 mq	77,88 mq	1,00	77,88 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	65,89 mq	72,34 mq	1,00	72,34 mq	5,00 m	Primo
Balcone scoperto	8,44 mq	10,57 mq	0,25	2,64 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	14,03 mq	17,65 mq	0,25	4,41 mq	0,00 m	Primo
Loggia	5,12 mq	6,79 mq	0,40	2,72 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	74,94 mq	86,74 mq	1,00	86,74 mq	2,94 m	Secondo
Balcone scoperto	5,99 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	Secondo
Loggia	3,97 mq	5,24 mq	0,40	2,10 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>420,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>420,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1398	7	2	A7	2	12 vani	291 mq	1208,51 €	T-1-2	
	5	1398	6	2	C6	11	33 mq	36 mq	76,69 €	Terra	
	5	1398	5		CO						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo effettuato, durante le operazioni di rilievo, si è riscontrato che le planimetrie depositate presso il catasto sono totalmente difformi dallo stato di fatto. Pertanto si necessita di un aggiornamento delle stesse, il cui costo della pratica potrebbe essere stimato in €.800,00.

Si precisa che i fabbricati siti in Avezzano e censiti al foglio 5 mappale 1398 sub. 2 e mappale 1398 sub. 3 e 1398 sub. 4 graffiati, sono stati soppressi ed hanno originato i fabbricati censiti al foglio 5 mappale 1398 subalterni 5 (bene comune non censibile), 6, 7 (variazione del 28/09/2009 protocollo n. AQ0275458).

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato è un villino indipendente di nuova costruzione, in ottimo stato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura è in cemento armato.

Il tetto è in legno e le tramezzature interne sono in cartongesso.

Tutti gli impianti sono presenti: è presente anche un impianto di videosorveglianza esterna e di allarme, e l'impianto di riscaldamento è a pavimento.

Le pavimentazioni sono in legno al piano secondo/sottotetto, mentre in monocottura al piano terra e primo.

Gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno.

Sono presenti due scale: quella che dal piano terra accede al piano primo è in cemento armato/muratura rivestita in travertino, mentre quella che dal piano primo accede al piano secondo/sottotetto è in legno.

Al piano terra è stata realizzata una piscina in cemento armato, attualmente ricoperta da un solaio calpestabile in legno: il locale è adibito a grottino/ricreativo.

Per altri dettagli si rimanda alla relazione tecnica di progetto allegata nella documentazione del Comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai debitori e le figlie minorenni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 01/07/2003  
Reg. gen. 11651 - Reg. part. 1676

Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Roberto Macri  
Data: 19/06/2003  
N° repertorio: 2090  
N° raccolta: 1045

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a L'Aquila il 18/05/2007  
Reg. gen. 14022 - Reg. part. 3935  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio Mattia Valente  
Data: 14/05/2007  
N° repertorio: 20265  
N° raccolta: 8443
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/03/2011  
Reg. gen. 6892 - Reg. part. 538  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 34.786,82

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2020  
Reg. gen. 9645 - Reg. part. 7623  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 25/01/2022  
Reg. gen. 1168 - Reg. part. 922  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come da Certificato di destinazione Urbanistica prot. 3539/2021 del 21/01/2021 rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Avezzano, il terreno su cui insiste il fabbricato ricade in parte in "Zona B3 - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo" e la restante parte in "Zona B1 - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali - sottozona B1.2 - Aree edificate con continuità di tipo estensivo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- Concessione Edilizia n. 21559 del 18/03/2003

### *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.

Durante il sopralluogo effettuato si è rilevato uno stato dei luoghi difforme da quanto riportato negli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia n. 21559 del 18/03/2003.

All'interno del fascicolo depositato in Comune, non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti né il certificato energetico dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino  
Trattasi di una villetta indipendente su tre livelli, di recente costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 5, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 346.143,95

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino	420,90 mq	822,39 €/mq	€ 346.143,95	100,00%	€ 346.143,95
				Valore di stima:	€ 346.143,95

Valore di stima: € 346.143,95

**Valore finale di stima: € 346.143,95**

Per stimare il valore di mercato del bene esecutato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, considerando il loro valore medio e quale parametro tecnico di valutazione la superficie lorda catastale in metri quadrati.

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 16/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gentile Stefano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 18/12/2020)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetrie stato di fatto (Aggiornamento al 18/12/2020)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/12/2020)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione comune (Aggiornamento al 28/01/2021)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. (Aggiornamento al 21/01/2021)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino  
Trattasi di una villetta indipendente su tre livelli, di recente costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 5, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di destinazione Urbanistica prot. 3539/2021 del 21/01/2021 rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Avezzano, il terreno su cui insiste il fabbricato ricade in parte in "Zona B3 - Aree edificate con continuità a destinazione residenziale e residenziale produttiva di tipo estensivo" e la restante parte in "Zona B1 - Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali - sottozona B1.2 - Aree edificate con continuità di tipo estensivo".

**Prezzo base d'asta: € 346.143,95**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 346.143,95**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Avezzano (AQ) - Via Emilio Zola snc - Frazione San Pelino		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A7 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1398, Sub. 5, Categoria CO	<b>Superficie</b>	420,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è un villino indipendente di nuova costruzione, in ottimo stato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una villetta indipendente su tre livelli, di recente costruzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori e le figlie minorenni.		