
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Verna Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 24/01/2024, il sottoscritto Ing. Verna Daniele, con studio in Via India, 27 - 67051 - Avezzano (AQ), email vernadaniele@virgilio.it, PEC daniele.verna@ingpec.eu, Tel. 334 12 12 345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2024 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 Lorenzo Perosi n. 25

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di:

- Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq
- Piano interrato con cantina; circa 12 mq

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 Lorenzo Perosi n. 25

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.

Da verifica presso l'ufficio anagrafe del Comune di Avezzano dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, risulta che per i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'immobile si trova al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza.

A nord confina con il sub 1(cortile di ingresso BCNC a tutti sub della particella), a sud con il sub 1(cortile parcheggio BCNC a tutti sub della particella), ad est con il sub 1(vano scala BCNC a tutti sub della particella), ad ovest con la particella 378.

Tutto il compendio immobiliare confina a nord con via Don Lorenzo Perosi, a ovest con la particella 378, a sud con la particella 1294, a est con la particella 261

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,80 m	terra/rialzato
Cantina	9,50 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				87,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 01/01/1992 al 13/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 13/03/1997 al 11/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 5,5
Dal 11/04/1997 al 06/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 06/05/1999 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 16/04/2007 al 06/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87
Dal 06/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 426,08
Dal 09/11/2015 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 426,08

Per maggiori dettagli si prega di far riferimento alla visura storica allegata

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1257	5	1	A2	2	5,5	100 mq	426,08 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in particolare:

Dai rilievi effettuati risultano delle incongruenze tra le misurazioni dello stato di fatto e quelle della planimetria catastale, la quale inoltre presenta un tramezzo divisorio tra disimpegno e cucina che nello stato di fatto è stato rimosso.

Risulta necessario presentare pratica docfa per rettifica degli elaborati i cui costi ammontano a circa 1.000,00 euro

PARTI COMUNI

All'immobile si accede da via Lorenzo Perosi, attraverso una corte comune recintata che conduce al portone di ingresso condominiale.

il sub 1 corrisponde alle parti comuni e più precisamente:

corte di accesso frontale, parcheggio a sud, vano scale, locali tecnici a piano interrato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è realizzata in cotto, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, il riscaldamento è autonomo con caldaia standard e radiatori in alluminio, gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Le condizioni generali di manutenzione interna sono buone, quelle condominiali sono mediocri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal Sign. **** Omissis ****, con regolare contratto di locazione stipulato dal 01/07/2023 al 30/06/2026 registrato in data 31/07/2023 atto n. 2442.

La cantina posta a piano interrato è occupata senza titolo dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale si è dichiarata disponibile a liberarla entro breve tempo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Per la provenienza ventennale dell'immobile, si prega di fare riferimento alla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, essendo questa maggiormente descrittiva e completa della particolare situazione. Si pone attenzione all'atto di alienazione con eventuale clausola di retrocessione del Comune di Avezzano del 3 novembre 2022 repertorio 23148/16874 del notaio **** Omissis ****.

In particolare si fa presente che il compendio pignorato è stato oggetto di un atto di compravendita del 3 novembre 2022, rep.n.23.148, racc.n. 16.874, ripassato con il Comune di Avezzano, che all'art.3 prevede la clausola di retrocessione del terreno alienato ove non siano realizzate le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata nel termine previsto nell'atto stesso, nonchè il diritto di prelazione in favore dell'Ente alienante, così come meglio indicato nel quarto comma dell'art. 6 della L.R.n.25/1988; ancora all'art.3 si prevede che "In caso di successiva alienazione [...] al fine di verificare se i nuovi acquirenti sono in possesso dei requisiti previsti dall'art.2 della L.R.68/99. In mancanza di detti requisiti il Comune provvederà a comunicare le somme compensative dovute".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 12/03/2010
Reg. gen. 4243 - Reg. part. 513
Importo: € 87.513,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da compravendita
Iscritto a L'Aquila il 18/11/2022
Reg. gen. 21172 - Reg. part. 1951
Importo: € 2.302,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 11/08/2023
Reg. gen. 15511 - Reg. part. 12718

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1-2 del vigente Piano Regolatore Generale, art 8.1 delle Nta Aree edificate prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato giusta approvazione della Commissione Edilizia del Comune di Avezzano, verbale n. 7/2070 del 04 giugno 1965 e successiva conformità del 1975 e che per opere realizzate successivamente a tale data, è stato rilasciato il permesso di Costruire in Sanatoria in data 3 marzo 2015, prot. n. 7778/15 a seguito di domanda di condono edilizio.

Dai rilievi effettuati risultano delle incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria urbanistica autorizzata, la quale presenta un tramezzo divisorio tra disimpegno e cucina che nello stato di fatto è stato rimosso oltre a difformità sulle misurazioni interne.

Risulta necessario presentare istanza in sanatoria, il cui costo ammonta a circa 2.500,00 euro compresa sanzione amministrativa.

Il compendio pignorato è stato oggetto di un atto di compravendita del 3 novembre 2022, rep.n.23.148, racc.n. 16.874, ripassato con il Comune di Avezzano, che all'art.3 prevede la clausola di retrocessione del terreno alienato ove non siano realizzate le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata nel termine previsto nell'atto stesso, nonchè il diritto di prelazione in favore dell'Ente alienante, così come meglio indicato nel quarto comma dell'art. 6 della L.R.n.25/1988; ancora all'art.3 si prevede che "In caso di successiva alienazione [...] al fine di verificare se i nuovi acquirenti sono in possesso dei requisiti previsti dall'art.2 della L.R.68/99. In mancanza di detti requisiti il Comune provvederà a comunicare le somme compensative dovute".

Sul punto si precisa che il trasferimento definitivo alla parte aggiudicataria potrà avvenire solo dopo che il Consiglio Comunale del Comune di Avezzano, con specifica deliberazione, avrà espresso la rinuncia al diritto di prelazione ai sensi dell'art.6, comma 4 della L.R. 25/88, per la quale sarà necessario:

-il versamento della somma residua pari ad euro 2.302,74, derivante dalla rateizzazione concessa al debitore esecutato e per la quale è stata iscritta ipoteca legale;

-il versamento della somma pari ad euro 784,50 qualora per la parte aggiudicataria i beni in questione non abbiano la destinazione di abitazione principale come previsto dalla lettera b, art.2 comma 5, L.R.L.68/99 e come meglio precisato nella De. Di C.C. n.52 del 28/09/2021, allegata al contratto di compravendita richiamato.

Infine si fa presente che nella rinuncia al diritto di prelazione ai sensi dell'art.6, comma 4 della L.R. 25/88 sarà deliberato, tra l'altro, che le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata sono state realizzate e quindi non sussistono i presupposti per la retrocessione, in quanto l'area già di natura civica risulta edificata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 Lorenzo Perosi n. 25
L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con cantina; circa 12 mq
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.000,00
Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo" basato sull'osservazione e comparazione dei comportamenti di mercato maturati per beni omogenei a quelli oggetto della stima. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati, pubblicata semestralmente dall'osservatorio del mercato immobiliare, dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa destinazione d'uso e la stessa localizzazione. Il prezzo così individuato viene modulato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua per la fascia/zona " Semicentrale/- ZONA A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE B2, AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI I E II" codice di zona C1, microzona catastale 2, con destinazione residenziale e tipologia "Abitazioni civili" un valore di mercato che oscilla tra euro 780 e euro 1000 a mq. Il procedimento di stima adottato prevede di utilizzare il prezzo unitario medio di mercato, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva corretta (derivante dalle superfici coperte principali, dalle superfici coperte accessorie e dalle superfici scoperte, moltiplicate rispettivamente per i coefficienti dei rapporti mercantili superficiari medi nazionali "immobili residenziali") per il coefficiente correttivo derivante da: 1)aspetti posizionali, funzionali, estetici, sociali della zona. 2)caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio. 3)caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'abitazione. Per il caso in particolare si utilizzerà un valore unitario medio pari a 890,00 euro/mq, con un coefficiente globale di adeguamento del valore pari a 0,9 (derivante dal prodotto dei tre coefficienti: coefficiente complessivo della zona 1; coefficiente complessivo dell'edificio 0.9; coefficiente complessivo

dell'appartamento 1). Sulla base delle considerazioni sopra descritte, in riferimento all'appartamento oggetto di stima, si ottiene un valore di mercato al mq pari a : $890 \times 0,9 = 801,00$ euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25	87,40 mq	801,00 €/mq	€ 70.007,40	100,00%	€ 70.007,40
				Valore di stima:	€ 70.007,40

Considerate le difformità tra stato attuale, progetto approvato e planimetria castale, si ritiene congrua una diminuzione del valore pari a 3.500,00 euro. Il risultato finale ottenuto per la stima del valore dell'immobile è pari quindi a: $87,4 \text{ mq} \times 801,00 \text{ euro} = 70.007,40 - 3.500,00 - \text{abbattimento forfettario del } 5\% \text{ dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito} = 63.182,03 \text{ euro}$

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ammonta a € 63.182,03 euro euro arrotondato a € 63.000,00 (sessantatremilaeuro)

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 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Verna Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborati planimetrici

- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti agenzia delle entrate
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Dichiarazioni di conformità impianti
- ✓ Altri allegati - Attestazione di idoneità alloggiativa
- ✓ Altri allegati - Estratto google maps
- ✓ Altri allegati - Destinazione urbanistica SIT

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con cantina; circa 12 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1-2 del vigente Piano Regolatore Generale, art 8.1 delle Nta Aree edificate prevalentemente residenziali.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	87,40 mq
Descrizione:	L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con cantina; circa 12 mq		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		