
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Michetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17

INCARICO

In data 14/11/2023 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 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 Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Trattasi di un unità immobiliare ad uso residenziale collocata ai piani 3 e 4 (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, con annessa cantina di pertinenza al piano terra.

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

Le chiavi sono attualmente detenute dal custode nominato dal Giudice.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Il sottoscritto ha potuto accedere all'immobile in data 05/03/2024, come da verbale di sopralluogo riportato nell'allegato 1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Trattasi di un posto auto coperto al piano terra dell'edificio, di pertinenza dell'unità residenziale individuata con il sub 46.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le chiavi sono attualmente detenute dal custode nominato dal Giudice.

L'edificio in cui è collocato il posto auto risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Il sottoscritto ha potuto accedere all'immobile in data 05/03/2024, come da verbale di sopralluogo riportato nell'allegato 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

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

- Farda Antonio (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato dal sig. **Omissis** con atto di compravendita del 25 Novembre 2011 repertorio n. 33294 raccolta n. 23150, notaio Roberto Colucci, riportato nell'allegato 2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

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

- Farda Antonio (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato dal sig. *Omissis** con atto di compravendita del 25 Novembre 2011 repertorio n. 33294 raccolta n. 23150, notaio Roberto Colucci, riportato nell'allegato 3.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

L'appartamento oggetto di perizia confina con il vano scala e con i sub 43 e 47.

La cantina di pertinenza al piano terra confina con i sub 27, 28 e 45.

E' possibile desumere quanto sopra, vedendo l'elaborato planimetrico riportato nell'allegato 3 contenente la documentazione catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Trattasi di posto auto coperto collocato al piano terra, confinante con la corsia di manovra e con i posti auto identificati dai sub 4 e 27. come è possibile visionare nell'elaborato planimetrico riportato nell'allegato 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,00 mq	3,80 mq	0,20	0,76 mq	2,40 m	T
Abitazione	54,65 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	3
Balconi scoperti	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	2,70 m	3
Porticati	7,60 mq	7,60 mq	0,40	3,04 mq	2,70 m	3
Soffitta	38,10 mq	47,00 mq	0,33	15,51 mq	2,25 m	4
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				88,24 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				88,24 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,40 m	T

Totale superficie convenzionale:	14,00 mq	
Superficie convenzionale complessiva:	14,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Si veda in proposito la visura storica catastale riportata nell'allegato 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Si veda in proposito la visura storica catastale riportata nell'allegato 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1018	46	2	A2	3	5 vani	85 mq	322,79 €	T-3-4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	1018									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1018	5		C6	13	14 mq	14 mq	44,83 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	1018										

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T-3-4**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile verificare osservando la documentazione fotografica riportata nell'allegato 4.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione come è possibile verificare osservando la documentazione fotografica riportata nell'allegato 4.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T-3-4**

Le parti comuni dell'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico al Foglio 39 part. 1018 sub 40. Inoltre si fa presente che il titolare dell'immobile possiede anche la quota di 1/12 dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'immobile, come si evince da quanto dichiarato dall'amministratore di condominio a mezzo mail, riportata nell'allegato 5.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T**

Le parti comuni dell'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare sono individuate catastalmente nell'elaborato planimetrico al Foglio 39 part. 1018 sub 40. Inoltre si fa presente che il titolare dell'immobile possiede anche la quota di 1/12 dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'immobile, come si evince da quanto dichiarato dall'amministratore di condominio a mezzo mail, riportata nell'allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T-3-4**

La struttura portante in elevazione del fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare è costituita da telai di pilastri, pareti e travi in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento con travetti di laterizio e pignatte completati in opera con caldaia in calcestruzzo con rete elettrosaldata.

Le tamponature esterne sono in laterizio.

Il manto di copertura è con tegole portoghesi.

Sulla copertura è collocato l'impianto fotovoltaico a carattere condominiale.

Pavimenti, rivestimenti e finiture sono di discreta qualità e sono visibili nella documentazione fotografica riportata nell'allegato 5.

Gli impianti sono stati costruiti in conformità con le normative vigenti al momento della realizzazione dell'opera.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T**

La struttura portante in elevazione del fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare è costituita da telai di pilastri, pareti e travi in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento con travetti di laterizio e pignatte completati in opera con caldaia in calcestruzzo con rete elettrosaldata.

Le tamponature esterne sono in laterizio.

Il manto di copertura è con tegole portoghesi.

Sulla copertura è collocato l'impianto fotovoltaico a carattere condominiale.

Pavimenti, rivestimenti e finiture sono di discreta qualità e sono visibili nella documentazione fotografica riportata nell'allegato 5.

Gli impianti sono stati costruiti in conformità con le normative vigenti al momento della realizzazione dell'opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T-3-4**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
PIANO T-3-4**

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.

Si vedano in proposito le ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato 6.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46,
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.

Si vedano in proposito le ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile sono desumibili dalle ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato 6.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile sono desumibili dalle ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato 5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona B3 del P.R.G. del Comune di Avezzano, soggetta a piano di recupero di nuclei abusivi.

L'area è individuata come zona P.E.E.P.

con atto a rogito Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano in data 9 ottobre 2008 Rep.n. 68.110, registrato ad Avezzano il 22 ottobre 2008 al n. 5456, è stata stipulata una convenzione relativa al Programma costruttivo di intervento per la realizzazione di alloggi E.R.P. agevolata e convenzionata nella località "Caruscino", tra la società "CISIT SOCIETA' CONSORTILE DI INTEGRAZIONE SOCIALE DEGLI IMMIGRATI SUL TERRITORIO A R.L." ed il Comune di Avezzano, convenzione successivamente integrata con atto d'obbligo a rogito dello stesso Notaio in data 13 gennaio 2009 Rep.n. 68.451, registrato ad Avezzano il 19 gennaio 2009 al n. 268.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona B3 del P.R.G. del Comune di Avezzano, soggetta a piano di recupero di nuclei abusivi.

L'area è individuata come zona P.E.E.P.

con atto a rogito Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano in data 9 ottobre 2008 Rep.n. 68.110, registrato ad Avezzano il 22 ottobre 2008 al n. 5456, è stata stipulata una convenzione relativa al Programma costruttivo di intervento per la realizzazione di alloggi E.R.P. agevolata e convenzionata nella località "Caruscino", tra la società "CISIT SOCIETA' CONSORTILE DI INTEGRAZIONE SOCIALE DEGLI IMMIGRATI SUL TERRITORIO A R.L." ed il Comune di Avezzano, convenzione successivamente integrata con atto d'obbligo a rogito dello stesso Notaio in data 13 gennaio 2009 Rep.n. 68.451, registrato ad Avezzano il 19 gennaio 2009 al n. 268.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare è dotato di certificato di agibilità prot. 004374/13 del 31/01/2013. L'edificio è stato costruito in virtù di denunce inizio attività (sostitutive del permesso di costruire per interventi previsti dall'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001) presentate al Comune di Avezzano in data 10 ottobre 2008 pos. 321/08, in data 24 settembre 2010 pos. 247/10 e in data 24 gennaio 2011 pos. 10/11. Tali documentazioni sono riportate nell'allegato 7.

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'ultimo titolo edilizio ottenuto, fatte salve alcune leggere modifiche legate alla trasformazione della camera singola, prevista in progetto, in cucina, con conseguente apertura di una porta inizialmente non prevista. Nella sostanza la planimetria dello stato di fatto è conforme a quella riportata in catasto, ma non a quella di progetto.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno applicare, in sede di stima, una detrazione sul valore dell'unità immobiliare, per tenere conto della presentazione della comunicazione inizio lavori asseverata a sanatoria e delle relative sanzioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le certificazioni di conformità degli impianti sono state depositate al Comune di Avezzano, ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

L'attestazione di certificazione energetica è stato redatto ed è riportato nell'allegato 7, ma è scaduto essendo passati 10 anni dalla sua redazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare è dotato di certificato di agibilità prot. 004374/13 del 31/01/2013.

L'edificio è stato costruito in virtù di denunce inizio attività (sostitutive del permesso di costruire per interventi previsti dall'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001) presentate al Comune di Avezzano in data 10 ottobre 2008 pos. 321/08, in data 24 settembre 2010 pos. 247/10 e in data 24 gennaio 2011 pos. 10/11.

Tali documentazioni sono riportate nell'allegato 6.

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'ultimo titolo edilizio ottenuto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le certificazioni di conformità degli impianti sono state depositate al Comune di Avezzano, ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T-3-4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 14 maggio 2024 il sottoscritto ha inviato via pec all'amministratrice di condominio del fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari del sig. *Omissis** la comunicazione riportata nell'allegato 5, in cui è contenuta anche la pec di risposta da parte dell'amministratrice da cui emerge quanto segue:

"Con la presente Le comunichiamo che l'ammontare medio delle spese condominiali è di circa 1.060,00 euro annui, la proprietà è titolare anche di 1/12 della rendita dei pannelli fotovoltaici paria circa 580,00 euro annui.

Le quote dell'anno precedente e di quello attuale sono al momento insolute: per l'anno 2023 ammontano ad €2.791,44 (la quota include anche lavori straordinari eseguiti nel 2023) e per l'anno 2024 ammontano a €240,00 oltre €2.181,03 per spese legali di recupero credito.

La procedura esecutiva per il recupero dei crediti condominiali è tutt'ora in corso."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA MICHELANGELO BUONARROTI 46, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In data 14 maggio 2024 il sottoscritto ha inviato via pec all'amministratrice di condominio del fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari del sig. *Omissis** la comunicazione riportata nell'allegato 5, in cui è contenuta anche la pec di risposta da parte dell'amministratrice da cui emerge quanto segue:

"Con la presente Le comunichiamo che l'ammontare medio delle spese condominiali è di circa 1.060,00 euro annui, la proprietà è titolare anche di 1/12 della rendita dei pannelli fotovoltaici paria circa 580,00 euro annui.

Le quote dell'anno precedente e di quello attuale sono al momento insolute: per l'anno 2023 ammontano ad €2.791,44 (la quota include anche lavori straordinari eseguiti nel 2023) e per l'anno 2024 ammontano a €240,00 oltre €2.181,03 per spese legali di recupero credito.

La procedura esecutiva per il recupero dei crediti condominiali è tutt'ora in corso."

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 Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4**
Trattasi di un unità immobiliare ad uso residenziale collocata ai piani 3 e 4 (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, con annessa cantina di pertinenza al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 77.000,00

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 Avezzano nella zona in cui è presente l'immobile interessato e riportati nell'allegato 8.

- Tali valori, per il secondo semestre dell'anno 2023, sono così individuati: Abitazioni di tipo civile – Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 780 €/mq e i 1.000 €/mq. Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento. Nel caso in esame si è ritenuto opportuno prendere come valore di riferimento per la stima il valore massimo tra quelli suddetti pari a 1000 €/mq
A tale valore viene applicato l'abbattimento forfettario nella misura del 5% a garanzia di vizi occulti e di eventuali altri oneri che dovessero presentarsi, non espressamente indicati nella presente relazione. Il valore unitario del bene risulta pari pertanto a: $0,95 \times 1000,00 \text{ €/mq} = 950,00 \text{ €/mq}$.

Alla luce di quanto sopra, il valore dell'unità immobiliare andrebbe stimato pari ad euro 83.828,00, Da tale importo vanno poi decurtate le spese condominiali insolite come sopra individuate e pari complessivamente ad euro 5.212,47, ottenendo così un valore di euro 78.615,53.

Da tale importo vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile in virtù delle difformità sopra evidenziate rispetto al progetto approvato, considerati pari ad euro 1615,53.
Pertanto **il valore di stima finale dell'unità immobiliare è pari ad euro 77.000,00.**

- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T**
Trattasi di un posto auto coperto al piano terra dell'edificio, di pertinenza dell'unità residenziale individuata con il sub 46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.709,00

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 Avezzano nella zona in cui è presente l'immobile interessato.

Tali valori, per il secondo semestre dell'anno 2023, sono così individuati: Posti auto coperti – Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 490 €/mq e i 730 €/mq. Si sono inoltre consultate le

agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento. Nel caso in esame si è ritenuto opportuno prendere come valore di riferimento per la stima il valore massimo tra quelli suddetti pari a 730 €/mq.

A tale valore viene applicato l'abbattimento forfettario nella misura del 5% a garanzia di vizi occulti e di eventuali altri oneri che dovessero presentarsi, non espressamente indicati nella presente relazione. Il valore unitario del bene risulta pari pertanto a: $0,95 \times 730,00 \text{ €/mq} = 693.50 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Detrazioni effettuate	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4	88,24 mq	950,00 €/mq	€ 83.828,00	100,00%	€ 6.828,00	€ 77.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T	14,00 mq	693,50 €/mq	€ 9.709,00	100,00%	0	€ 9.709,00
Valore di stima dell'intero lotto:						€ 86.709,00

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Titolo di proprietà;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Comunicazioni via pec con l'amministratrice di condominio
- 6) Dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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 04/07/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4**
Trattasi di un unità immobiliare ad uso residenziale collocata ai piani 3 e 4 (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, con annessa cantina di pertinenza al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona B3 del P.R.G. del Comune di Avezzano, soggetta a piano di recupero di nuclei abusivi. L'area è individuata come zona P.E.E.P. con atto a rogito Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano in data 9 ottobre 2008 Rep.n. 68.110, registrato ad Avezzano il 22 ottobre 2008 al n. 5456, è stata stipulata una convenzione relativa al Programma costruttivo di intervento per la realizzazione di alloggi E.R.P. agevolata e convenzionata nella località "Caruscino", tra la società "CISIT SOCIETA' CONSORTILE DI INTEGRAZIONE SOCIALE DEGLI IMMIGRATI SUL TERRITORIO A R.L." ed il Comune di Avezzano, convenzione successivamente integrata con atto d'obbligo a rogito dello stesso Notaio in data 13 gennaio 2009 Rep.n. 68.451, registrato ad Avezzano il 19 gennaio 2009 al n. 268.
- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T**
Trattasi di un posto auto coperto al piano terra dell'edificio, di pertinenza dell'unità residenziale individuata con il sub 46. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona B3 del P.R.G. del Comune di Avezzano, soggetta a piano di recupero di nuclei abusivi. L'area è individuata come zona P.E.E.P. con atto a rogito Notaio Giuseppe Altieri di Avezzano in data 9 ottobre 2008 Rep.n. 68.110, registrato ad Avezzano il 22 ottobre 2008 al n. 5456, è stata stipulata una convenzione relativa al Programma costruttivo di intervento per la realizzazione di alloggi E.R.P. agevolata e convenzionata nella località "Caruscino", tra la società "CISIT SOCIETA' CONSORTILE DI INTEGRAZIONE SOCIALE DEGLI IMMIGRATI SUL TERRITORIO A R.L." ed il Comune di Avezzano, convenzione successivamente integrata con atto d'obbligo a rogito dello stesso Notaio in data 13 gennaio 2009 Rep.n. 68.451, registrato ad Avezzano il 19 gennaio 2009 al n. 268.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T-3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 46, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	88,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, come è possibile verificare osservando la documentazione fotografica riportata nell'allegato 4.		
Descrizione:	Trattasi di un unità immobiliare ad uso residenziale collocata ai piani 3 e 4 (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, con annessa cantina di pertinenza al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Michelangelo Buonarroti 46, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1018, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 1018	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, come è possibile verificare osservando la documentazione fotografica riportata nell'allegato 4.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto coperto al piano terra dell'edificio, di pertinenza dell'unità residenziale individuata con il sub 46		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		