
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flaviani Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2019 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 27/12/2019, il sottoscritto Geom. Flaviani Giovanni, con studio in Via Ignazio Silone, 86/b - 67043 - Celano (AQ), email giovanniflaviani@libero.it, PEC giovanni.flaviani@geopec.it, Tel. 338 9763947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2020 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) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4 (Coord. Geografiche: 42.036875, 13.434020)

DESCRIZIONE

il bene oggetto della presente riguarda un'unità immobiliare sito al piano quarto, con struttura portante in cemento armato, trattasi di un appartamento composto da corridoio, zona giorno, bagno, camera da letto ed altra stanza, è servito anche da ascensore, a piano terra vi è presenza di parcheggio e vi sono servizi nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4

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.

L'immobile risulta intestato alla sig.ra **** Omissis **** in separazione dei beni

CONFINI

L'appartamento in oggetto rispetto al complesso immobiliare risulta esposto a Sud e confina: a Nord ed est con il sub 59 ad Ovest con il sub 2 così come riportato nell'elaborato planimetrico rilasciato dal catasto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile Abitazione	84,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal sopralluogo effettuato risulta essere così distribuito ingresso di mq 8 circa, zona giorno di circa 35 mq, bagno e ripostiglio circa 10 mq dis 1 mq camera 18 mq circa e altra stanza superficie di 21 mq circa e balcone di circa 11 mq; l'appartamento in oggetto essendo sottotetto ha altezza variabile da un minimo di ml 1.03 ad un massimo di ml 2.90, con diverse inclinazioni di falda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente la porzione immobiliare distinta in catasto al foglio 33 particella 1712 sub **** Omissis **** risulta intestata a: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1712	57	1	A	4	3,5	84 mq	379,6 €	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
33	1712				ENTE URBANO		00 17 16 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima Autorizzazione rilasciata come DIA in data **** Omissis **** con cui veniva regolarizzato l'appartamento in oggetto come recupero del sottotetto art 85 l. r. 26 aprile 2004 n° 15. anche se risulta privo di APE e Certificazioni quali: elettrica, idrica, di riscaldamento. Si fa presente che come comunicato dall'amministratrice di condominio insistono sul condominio spese per onorari avvocati per cause legali di € 60.000,00.

Risulta ancora in essere un procedimento dove i condomini e il condominio sono stati chiamati a rispondere per un importo di € 2.600.000,00 più spese legali

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare risulta in più che buono stato di conservazione al momento del sopralluogo non si è notato nulla che non andava bene

PARTI COMUNI

Essendo un condominio e la porzione interessata è situata al quarto piano vi sono delle parti comuni quali scale, ascensore, murature, tetto, in base al regolamento di condominio ed ai millesimi di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il fabbricato risulta regolarmente autorizzato con:

C. E. del 17.08.2006 pos. 26/06

C. E. in sanatoria art 36 del 08/10/2014 n° 92

DIA rilasciata in data 12/10/2015 prot. 42717 con cui veniva regolarizzato l'appartamento in oggetto come recupero del sottotetto art 85 l. r. 26 aprile 2004 n° 15.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso di maggiori dimensioni costituito da n 49 Unità Immobiliari di cui 25 garage 1 magazzino 1 area urbana 1 in corso di costruzione 1 D5 ed i restanti 20 appartamenti, risulta rilasciata una concessione edilizia per realizzare l'intero complesso in data 17.08.2006, una successiva concessione edilizia in Sanatoria del 08/10/2014,n° 92 ed una ulteriore DIA rilasciata in data 12/10/2015 prot. 42717 con cui veniva regolarizzato l'appartamento in oggetto come recupero del sottotetto art 85 l. r. 26 aprile 2004 n° 15.

Visto del Genio Civile per il Certificato di Collaudo Statico prot. 2538 del 20.08.2007

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.

Il progetto allegato all'ultima autorizzazione è corrispondente in tutto allo stato dei luoghi, anche se non vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti e neanche l'APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 337,42

Si fa presente che come comunicato dall'amministratrice di condominio

L'importo delle rate non pagate al 31.01.2020 ammontano ad € 337,42.

L'importo della rata condominiale è di circa € 30,00 al mese.

Insistono sul condominio spese per onorari avvocati per cause legali di € 60.000,00.

Risulta ancora in essere un procedimento dove i condomini e il condominio sono stati chiamati a rispondere per un importo di € 2.600.000,00 più spese legali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4 il bene oggetto della presente riguarda un'unità immobiliare sito al piano quarto, con struttura portante in cemento armato, trattasi di un appartamento composto da corridoio, zona giorno, bagno, camera da letto ed altra stanza, è servito anche da ascensore, a piano terra vi è presenza di parcheggio e vi sono servizi nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1712, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 1712, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.232,00

Appartamento di civile abitazione ubicato in comune di Avezzano, distinto catastalmente al foglio 33 particella 1712 **** Omissis **** risulta essere adibito a Civile Abitazione. E' situato a pochi metri dal centro del paese in posizione comoda per qualsiasi servizio; l'immobile catastalmente è classificato come abitazione avente categoria A/2 di vani 3,5 catastali. Lo scrivente visto l'immobile ha ritenuto opportuno formare unico lotto così costituito: Bene N° 1 - foglio 33 particella **** Omissis ****. Il bene in oggetto è un' appartamento di civile abitazione di categoria A/2, classe 4, di 3,5 vani catastali, è situato in posizione ottimale, a pochi metri vi sono tutti i servizi; per ciò che riguarda i parcheggi sono dislocati nella corte. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Secondo i valori OMI Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1 Provincia: L'AQUILA Comune: AVEZZANO Fascia/zona: Centrale/- ZONA DELIMITATA DA VIA ROMA, VIA MONTE VELINO, VIA SABOTINO E VIA XX SETTEMBRE, Codice di zona: B2, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

In base alla Tipologia, allo Stato conservativo il Valore Mercato (€/mq) compreso tra un Min e un Max per Abitazioni di tipo civile NORMALE € 820,00- € 1150,00.

L'Immobilie è da considerarsi conforme allo strumento urbanistico avendo regolare Concessione Edilizia, sanatoria e DIA regolarmente rilasciate dal comune di Avezzano risulta conforme al progetto depositato, non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, non è provvisto di Certificato di Agibilità, né del certificato dell'impianto elettrico e termidraulico, L'immobile in oggetto non risulta gravato da usufrutto servitù o altri diritti, né sottoposto a vincoli ad esclusione di quello sismico; L'appartamento si sviluppa su unico piano, ed è così composto: al piano 4 all'uscita del vano ascensore o dalla scala vi è una porta dalla quale si accede all'abitazione in oggetto avente int 16; l'immobile risulta rifinito ed arredato sia nella zona giorno, che nella zona notte; Per poter determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si considerano i seguenti fattori: Il locale in oggetto è situato in zona pianeggiante, dotato di servizi ed infrastrutture;

Risulta avere a pochi chilometri il collegamento con l'autostrada A/24 e A/25, a poche centinaia di mt vi sono le stazioni sia ferroviaria che degli autobus. L'edificio è stato costruito da circa 12 anni risulta in buono stato di conservazione vi è l'impianto di riscaldamento a termosifoni. L'immobile in oggetto risulta di esclusiva proprietà della sig.ra **** Omissis **** per il diritto di proprietà 1/1; Tenendo conto dei valori attribuiti dall'OMI, dalle misure, dalle rifiniture, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed adottando una stima di tipo comparativo, il sottoscritto prende a riferimento il valore max per l'immobile in oggetto: Appartamento per Civile Abitazione €/mq 1150,00 con Canone Medio di locazione pari ad 42 €/mq annuo; Visto che l'abitazione risulta essere di 106 mq lordi, effettuando i conteggi si hanno i seguenti valori € (11500,00 x 106) mq = € 121.900,00 ABITAZIONE; Applicando una stima tipo reddituale considerando un rendimento annuo lordo pari al 3,5% si ha un valore pari a: mq 106 x 42 €/mq annuo:0.035 = € 127.200,00 per l'abitazione.

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Avezzano, di proprietà della ditta **** Omissis **** in via XX Settembre, 306. Piano 4 categoria A/2 classe 4, detratti gli oneri condominiali pari a 337,42 ha come più probabile prezzo di mercato la media dei due valori di stima, che risulta pari ad € (121.900+127.200) = (249100/2-337.42)= € 124.212,58. quindi il valore è pari ad € 124.210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	106,00 mq	1.172,00 €/mq	€ 124.232,00	100,00%	€ 124.232,00

Avezzano (AQ) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4					
Valore di stima:					€ 124.232,00

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.

Celano, li 29/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flaviani Giovanni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4
il bene oggetto della presente riguarda un'unità immobiliare sito al piano quarto, con struttura portante in cemento armato, trattasi di un appartamento composto da corridoio, zona giorno, bagno, camera da letto ed altra stanza, è servito anche da ascensore, a piano terra vi è presenza di parcheggio e vi sono servizi nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1712, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 1712, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il fabbricato risulta regolarmente autorizzato con: C. E. del 17.08.2006 pos. 26/06 C. E. in sanatoria art 36 del 08/10/2014 n° 92 DIA rilasciata in data 12/10/2015 prot. 42717 con cui veniva regolarizzato l'appartamento in oggetto come recupero del sottotetto art 85 l. r. 26 aprile 2004 n° 15.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - XX SETTEMBRE, interno 16, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1712, Sub. 57, Zc. 1, Categoria A Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 1712, Qualità ENTE URBANO	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare risulta in più che buono stato di conservazione al momento del sopralluogo non si è notato nulla che non andava bene		
Descrizione:	il bene oggetto della presente riguarda un'unità immobiliare sito al piano quarto, con struttura portante in cemento armato, trattasi di un appartamento composto da corridoio, zona giorno, bagno, camera da letto ed altra stanza, è servito anche da ascensore, a piano terra vi è presenza di parcheggio e vi sono servizi nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig **** Omissis ****		