

# TRIBUNALE DI CHIETI

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

### LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°25/2024

\*\*\*\*\*

#### PREMESSA

Il sottoscritto, Dott. Ing. Lorenzo Scipioni, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n°2390, con studio tecnico in Avezzano (AQ) via Amendola n°44, C.F. SCP LNZ 75M11 A515L, è stato nominato dalla Liquidatrice Dott. Comm. Veronica di Nunzio del Tribunale di Chieti, Perito estimatore nella Liquidazione controllata indicata in epigrafe.

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Compito dello scrivente è quello di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina, procedendo alle attività indicate così appresso sinteticamente raggruppate:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI
2. SOPRALLUOGO
3. STESURA DELLA RELAZIONE
4. CONCLUSIONI

#### 1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

I beni immobili individuati e descritti nella Liquidazione Controllata in atti sono n. 4, e consistono in due immobili contigui facenti parte di un gruppo di ville trifamiliari site nel Comune di

Avezzano in via Pietro Mascagni, snc, e n. 2 terreni contigui siti nel comune di Massa D'Albe per i quali è possibile creare un unico lotto.

Per i beni individuati, vista la natura, la consistenza e la facilità di divisibilità in natura, sono stati realizzati lotti distinti, come di seguito descritto:

**Lotto 1 - Villa Centrale:** Unità immobiliare composta da un piano seminterrato adibito a grottino ed accessori e due piani fuori terra adibiti a uso residenziale e composti da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e due balconi al piano terra; mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto due balconi, bagno e disimpegno ed un sottotetto non abitabile (altezza di colmo 2,00 ml) accessibile tramite botola. Tutti i piani sono collegati da una scala a gradini ad un'unica rampa con i pianerottoli iniziali e finali con gradini a ventaglio a formare una C.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Avezzano al Foglio n°40, particella 1180 sub 10.

**Lotto 2 - Villa di testa** lato Sud: Unità immobiliare composta da un piano seminterrato adibito a grottino ed accessori e due piani fuori terra adibiti a uso residenziale e composti da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e due balconi al piano terra; mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto due balconi, bagno e disimpegno ed un sottotetto non abitabile (altezza di colmo 1,50 ml) accessibile tramite botola. Tutti i piani sono collegati da una scala a gradini ad un'unica rampa con i pianerottoli iniziali e finali

con gradini a ventaglio a formare una C.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Avezzano al

Foglio n°40, particella 1180 sub 11.

**Lotto 3 – Terreni:** sono i 2 (due) terreni siti nel comune di Massa D’Albe entrati nella presente Liquidazione controllata per la quota di **1/2**. Secondo il certificato di destinazione urbanistica i terreni in questione hanno una destinazione d’uso residenziale, ricadendo nella Zona C1 secondo la NTA del PRG di Massa D’Albe.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Massa D’Albe al Foglio n°37:

- particella 613 seminativo classe 5, sup. 1099 mq, reddito agrario € 0,85.

- particella 614 seminativo classe 5, sup. 1096 mq, reddito agrario € 0,85.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Perito estimatore, con le proprie indagini ha individuato in loco gli immobili oggetto di Liquidazione Controllata ed ha proceduto a verificare la rispondenza tra la descrizione degli stessi, i dati urbanisti-catastali e la situazione di fatto.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili, il sottoscritto ha visionato la documentazione ipo-catastale in atti, ha acquisito informazioni utili presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di L'Aquila e ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano e di Massa D’Albe, il Genio Civile - Sez. di Avezzano:

▪ Presso il Comune di Avezzano, per gli immobili oggetto di perizia, a seguito della richiesta inoltrata in data 20/05/2025 prot. n. 33201, dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, è stata rinvenuta la seguente documentazione edilizia (All\_E3):

- Permesso di Costruire prot. n. 7221 del 19/09/2003;
- DIA in variante prot n. 14485 del 23/04/2009;

▪ Presso il Genio Civile di Avezzano – Sezione Provincia, per gli immobili oggetto di perizia, a seguito della richiesta effettuata in data 28/05/2025 prot. n. 221668, è stato trovato il progetto strutturale (All\_F): Deposito n. 5457 del 06/11/2003

▪ Presso il Comune di Massa D'Albe, per i terreni oggetto di perizia, è stata effettuata la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.), ricevuto in data 16/06/2025 prot n. 1984 (All\_E5c).

## **2. SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, unitamente alla liquidatrice Dott. Comm. Veronica Di Nunzio ed al fabbro, in data 21/05/2025, hanno eseguito l'accesso presso gli immobili siti in Avezzano.

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno degli immobili, si è poi proseguito l'accesso nei terreni siti nel comune di Massa D'Albe.

## **3. RELAZIONE**

Come descritto in precedenza si provvederà adesso alla descrizione dettagliata distinta per ogni singolo lotto.

## **LOTTO N. 1 – Villa Centrale – Sub 10**

### **3.1 Tipologia del bene**

L'immobile, oggetto di liquidazione, è sito nel Comune di Avezzano (AQ) in Via Mascagni, snc, il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Avezzano al Foglio n°40, particella 1180 **sub 10**, cat. A/7, classe 2, vani 10, rendita catastale € 1.007,09, Sup. 205,00 mq.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B1.2 (Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali) nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All. E) e di seguito descritti:

a)  $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$  (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo); residenziali;

e)  $R_c \text{ max} = 0,40$ .

Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto

8.1.3. Nella zona B.1.2 collocata a nord-est del centro storico della frazione di Antrosano, delimitato da zone "A3" ed "E1", è ammessa un'altezza massima di m 7,50.

L'intero fabbricato oggetto di liquidazione, presenta le seguenti

caratteristiche costruttive:

- struttura portante in Cemento armato ordinario (C.A.);
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- copertura a tetto con sovrastante manto di tegole;
- canale di gronda e discendenti in rame, che scaricano le acque piovane direttamente alla rete fognante cittadina;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia;
- impianti tecnologici in fase di ultimazione, nello specifico:
  - L'impianti idrico risulta realizzato, ma sono privi i sanitari e lavabi nei bagni, in cucina manca il lavello.
  - L'impianto elettrico sottotraccia risulta realizzato comprensivo di passaggio cavi, i frutti e gli interruttori non sono fissati a parete.
  - L'impianto termico risulta essere realizzato con la predisposizione per l'allaccio degli elementi (termosifoni) a parete, manca la centrale termica;

Attualmente, il complesso risulta non ultimato, è infatti privo di pavimentazione, rivestimenti e sanitari nei bagni, di sistema di climatizzazione invernale, sono infatti solo presenti le predisposizioni degli impianti tecnologici (All. B).

L'edificio è composto da un piano seminterrato un piano rialzato e un piano primo e un sottotetto non abitabile (h max 2,20 ml), formante un'unica unità catastale, una corte esclusiva e una corte comune, di seguito descritti:

### **A) Piano Seminterrato**

Costituito da 3 vani di cui 1 ad uso grottino, un bagno, un ripostiglio ed un ingresso che porta alla corte comune retrostante (lato Est). Vi si accede anche dal vano scala interno dell'abitazione.

Si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 67,65 ed ha un'altezza interna di 2,40 ml, e si compone di:

- disimpegno di superficie utile pari a mq. 1,85;
- grottino di superficie utile pari a mq. 37,85;
- bagno di superficie utile pari a mq. 3,25;
- ripostiglio di superficie utile pari a mq. 2,30;
- ingresso di superficie utile pari a mq. 3,85;

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in blocchi forati in laterizio;
- pareti interne rasate senza tinteggiatura;
- pavimenti presenti;
- infissi in legno-alluminio con triplo vetro;

Il tutto risulta non ultimato al momento del sopralluogo, in particolare il bagno è privo di sanitari.

### **B) Piano Rialzato**

Vi si accede attraverso il portone d'ingresso dopo aver percorso il viale esterno e la scaletta esterna. Si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 67,65 e si compone di:

- Soggiorno di superficie utile pari a mq. 26,30;
- cucina di superficie utile pari a mq. 17,40;
- bagno di superficie utile pari a mq. 7,85;

- balconi di superficie utile pari a mq. 17,40;

### **C) Piano Primo**

Vi si accede attraverso il vano scala interno, si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 67,65 e si compone di:

- disimpegno di superficie utile pari a mq. 2,70;
- camera da letto 1 di superficie utile pari a mq. 15,55;
- camera da letto 2 di superficie utile pari a mq. 15,25;
- camera da letto 3 di superficie utile pari a mq. 10,95;
- bagno di superficie utile pari a mq. 6,35;

oltre due balconi per una superficie totale di mq. 8,95.

Entrambi i livelli fuori terra presentano le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati posti a coltello;
- pareti interne rifinite con intonaco civile e senza tinteggiatura, il bagno e la cucina sono privi di rivestimento con piastrelle;
- mancano i pavimenti;
- soffitti con rasatura senza tinteggiatura;
- bagno senza sanitari;
- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne assenti;
- infissi di finestre e persiane in legno con taglio termico e triplo vetro in ottimo stato;
- impianto elettrico di luce e forza motrice realizzato sottotraccia, in fase di ultimazione;
- impianto idrico;

• impianto di riscaldamento con la predisposizione per radiatori a parete e risulta essente la centrale termica;

Il tutto si presenta in fase di ultimazione al momento del sopralluogo ad eccezione degli infissi che risultano essere nuovi ed in perfette condizioni (All\_B6-B8).

#### **D) Corte**

Si compone di una corte esclusiva sul lato Ovest che permettere l'accesso all'immobile oggetto di perizia, attraversando un passaggio comune agli altri subalterni la cui superficie è di mq. 41,15. Dal confronto dello stato di fatto con la documentazione catastale (visura e mappe), tale corte risulta avere una superficie maggiore (All\_G), la superficie da considerare è quella catastale che è pari a 29,00 mq, eccedenza non verrà valutata nella stima finale.

E' altresì presente una corte sul lato Est accessibile da pubblica via e che permette di accedere al piano seminterrato attraverso un portoncino blindato. Tale corte è comune a tutti i subalterni la cui superficie complessiva è di mq. 161,75.

Su tale corte comune insiste inoltre un portico in legno aperto su 2 lati e posizionato sul confine con altra proprietà sul lato Est, la cui superficie complessiva è di mq. 68,20 ed è comune a tutti i subalterni. Dallo studio della documentazione risulta non autorizzato, si rimanda al capitolo 3.4 per i dettagli sulla regolarità urbanistica.

Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto di liquidazione controllata si allegano planimetrie catastali in scala 1:2000 e piante dello stato di fatto in scala 1:100 (All\_G).

### **3.2 Lo stato di possesso degli immobili**

Premesso che l'immobile, risulta non ultimato, mancano i pavimenti (tranne al piano seminterrato), gli elementi radianti a parete non sono installati, ma sono stoccati al piano seminterrato. Mancano i sanitari nei bagni e il lavello in cucina, l'impianto elettrico sottotraccia non è stato ultimato, risulta realizzato in parte ed è stato effettuato il passaggio cavi, mentre i frutti e gli interruttori non sono fissati a parete.

L'immobile risulta nel pieno possesso del proprietario.

### **3.3 Provenienza ventennale**

L'odierno proprietario ha acquistato il solo terreno, sul quale si è poi edificato il fabbricato, con atto di compravendita a rogito del Notaio Altieri di Avezzano Repertorio n. 57751 del 27/07/2004 per la quota di 2/3 (All\_C2a).

Successivamente ha acquistato la rimanente quota di 1/3 dell'immobile in corso di costruzione con atto di compravendita del Notaio Altieri di Avezzano Repertorio n. 60105 raccolta n. 7458 del 10/02/2005 (All\_C2b).

### **3.4 Conformità edilizio urbanistica**

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia ricostruito tramite rilievo sul posto, e dalle informazioni reperite presso gli enti pubblici, risulta non conforme al progetto approvato con concessione edilizia n. 7221 del 19/09/2003 del Comune di Avezzano e successiva DIA in variante prot n. 14485 del 23/04/2009.

Le difformità, confrontando il calcolo delle superfici autorizzate nel P.d.C. (All\_E3b) con lo stato di fatto, riguardano:

- Piano seminterrato: Non computa nel calcolo della superficie edificabile (S.E.), ma autorizzato come parcheggio privato, è stata cambiata la destinazione d'uso, sostituendo la saracinesca carrabile con un portoncino pedonale, una diversa distribuzione interna per creare un grottino, un servizio igienico e un ripostiglio e sono state chiuse e spostate alcune finestre.

- Piano rialzato: Autorizzato in parte come residenziale ed il resto come accessori esterni e altri usi, è stata trasformata tutta in residenziale realizzando una cucina ed un bagno più grande al posto di un WC di servizio con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.

- Piano primo: Autorizzato in parte come residenziale ed il resto come accessori esterni e altri usi, è stata trasformata tutta in residenziale ampliando la camera da letto già autorizzata e trasformando le altre due stanze in camere da letto, il bagno è rimasto identico al progetto approvato.

- Corte comune lato EST: come anticipato nel capitolo 3.1 punto D) sulla corte comune ai sub 9, 10 e 11 è stato realizzato un portico in legno aperto su due lati e posto a confine con altra ditta, della superficie in pianta di mq. 68,20. Tale opera è stata realizzata senza alcun titolo edilizio e quindi abusivamente. Secondo quanto è riportato al punto 8.1.2.1

delle NTA, i piani interrati o seminterrati non computano nella S.E. se non fuoriescono oltre il 50% della sagoma del fabbricato e pertanto il portico potrebbe essere sanato.

Le difformità appena descritte potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia in Sanatoria (in accertamento di conformità, ex art. 37 D.P.R. 380/01 s.m.i.) che comporta un versamento che può variare da € 516,00 a € 10.328,00 per le sanzioni amministrativa oltre i diritti di segreteria al Comune di Avezzano, al quale dovranno aggiungersi le spese tecniche per la redazione e la presentazione di tale pratica urbanistica, ad oggi quantificabile in circa € 18'000,00 + iva e cassa se dovuti.

I costi riguardano la presentazione di una pratica urbanistica per la singola unità immobiliare, ma tali difformità essendo presenti anche per il sub 11 (non si hanno informazioni sul sub 9), potrebbe essere più corretto presentare un'unica pratica urbanistica che comprenda anche le difformità riguardanti il portico comune tra i Sub 9, 10 e 11, e ripartire in modo uniforme le spese da sostenere.

### **3.5 Conformità Genio Civile**

Per l'immobile oggetto di perizia, è presente presso il servizio del Genio Civile di Avezzano un deposito strutturale n. 5457 del 06/11/2003. Manca però la comunicazione di inizio lavori, la relazione a strutture ultimate con relativi certificati di prove sui materiali e di conseguenza manca il Collaudo strutturale, propedeutico all'ottenimento dell'agibilità.

Le spese tecniche necessarie al completamento della pratica al Genio Civile che comportano la nomina di un Direttore dei Lavori e di un Collaudatore (sostituendo quelli attuali), possono essere stimati ad oggi in circa 15.000,00 € oltre I.V.A. e cassa se dovuti. Naturalmente i costi dovranno essere ripartiti in parti uguali alle tre unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato e più precisamente il Sub 9, 10 e 11.

### **3.6 Conformità Catastali**

Lo stato di fatto del compendio immobiliare, oggetto di perizia, risulta difforme agli elaborati planimetrici depositati presso l'Ufficio Provinciale del Catasto, manca inoltre il portico realizzato nella corte comune ai Sub 9, 10 e 11 (All\_4a). In catasto l'immobile risulta ultimato, ed è stata assegnata una rendita. Nella realtà è ancora in corso di costruzione, mancano infatti i pavimenti (ad eccezione del piano seminterrato), i sanitari e i rivestimenti nei bagni e il lavello e le piastrelle in cucina, oltre agli elementi radianti a parete e la caldaia, pertanto non poteva essere accatastato come *“ultimazione di fabbricato urbano”*, ma come *“in corso di costruzione”* (F/3).

La corte esclusiva sul lato Ovest risulta più grande rispetto alle dimensioni ufficiali del lotto secondo le visure catastali. Anche nel progetto approvato la distanza tra fabbricato e confine catastale risulta variabile da ml 5,93 e 6,68, nello stato di fatto invece si ha una distanza variabile da ml 9,50 a 10,37. Si un fronte in più che varia da 3,45 a 3,99 ml, nella valutazione tale superficie in più non

verrà stimata. Anche nell'estratto di mappa catastale dove si identifica la posizione in mappa del fabbricato, risulta sbagliata.

Alla luce di quanto descritto è necessario intervenire in catasto per la rettifica della corretta posizione del fabbricato. Sarebbe inoltre opportuno effettuare un declassamento, in attesa dell'ultimazione dei lavori. Le spese tecniche necessarie all'espletamento di tale pratica catastale ammontano ad oggi a circa 6.000,00 € oltre I.V.A. e cassa se dovuti.

I costi riguardano la presentazione di una pratica catastale per la singola unità immobiliare. Mentre per le difformità presenti nella corte comune circa l'esatta dimensione della corte sul lato Ovest e riguardanti il portico realizzato sulla corte comune sul lato Est, potrebbe essere più corretto presentare un'unica pratica catastale per le aree comuni ai Sub 9, 10 e 11, e ripartire in modo uniforme le spese da sostenere.

### **3.7 Agibilità/Abitabilità**

L'immobile oggetto di perizia, non è stato ultimato e pertanto è privo di l'agibilità/abitabilità.

### **3.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti (All\_C5):

- Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione di Ipoteca ad istanza di [REDACTED], con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data [REDACTED].

• Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ad istanza di [REDACTED], con nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - [REDACTED]

• Atto Giudiziario – Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 27/02/2025 Reg Gen n. 3159 Reg Part n. 3844.

### **3.9 Altre informazioni per l'acquirente**

Dalle indagini eseguite non sono state accertate ulteriori informazioni per l'acquirente oltre a quanto riportato in relazione.

### **3.10 La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima**

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) *metodo analitico*

B) *metodo sintetico*

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

### **A) Metodo analitico**

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore.

Viene calcolato con la formula  $V_{\text{analitico}} = R/i$  dove  $V_{\text{analitico}}$  è il valore di stima dell'immobile,  $R$  è il reddito netto o lordo e  $i$ , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione che può variare da €. 6'895,88 a €. 10'343,82.

Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione

lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo  $i$  può variare dal 3% al 6%, per la stima in oggetto può essere valutato pari al 3,9% utilizzando la formula:  $i = 12 \text{ mesi} * Vi / Vm$  laddove  $i$  termini  $Vi$  e  $Vm$  rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. D) che nel nostro caso è pari 3,90 €./ (mese\*mq.).

Pertanto, nel caso che ci interessa, considerato che la superficie commerciale dell'intero immobile è di mq. 191,55, calcolata applicando i coefficienti riduttivi per ogni singola destinazione d'uso:

**a.1** -  $R_i$  = rendita lorda (canone di locazione annuo):

€./ (mese\*mq.)  $3,90 * \text{mq. } (191,55) * 12 =$  €. 8'964,64

**a.2** -  $i$  = Tasso di capitalizzazione annuo lordo: 3,90 %

**a.3** -  $V_{\text{analitico}} = (a.1/a.2) = €. 8'964,64 / 3,90 \% = €. 229'285,06$

**3.9.a - valore dell'immobile con il metodo analitico =**

**€. 229'285,06**

## **B) Metodo sintetico**

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione, accessibilità e tipologia costruttiva;

- destinazione di P.R.G.;

- stato d'uso e di conservazione;

- incidenza spese di manutenzione;

- rifiniture ed impianti;

- esistenza e durata di regolari locazioni;

- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona (1'200,00 – 1'400,00 €/mq), tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze (810,00 - 1'150,00 €/mq), da questi presupposti e considerando la condizione di edificio singolo con visuale libera dai 2 lati, le condizioni in cui si trova l'immobile in corso di ultimazione, si può assumere come valore congruo la media tra quelli trovati, pari a 1'100,00 €/mq per l'abitazione con l'applicazione dei coefficienti correttivi per le altre destinazioni d'uso.

La stima, pertanto, risulta la seguente:

Superficie commerciale complessiva:

$$\text{mq. } 191,55 \times \text{€/mq } 1'100,00 = \quad \text{€ } 210'707,44$$

**3.9.b - Valore dell'immobile con il metodo sintetico =**

€ 210'707,44

Pertanto, il sottoscritto conclude che il più probabile valore di stima e di mercato del compendio immobiliare oggetto di perizia sito in Avezzano via Mascagni, snc di proprietà della [REDACTED] è pari alla risultanza della media dei due criteri sopra adottati e, quindi:

$$\text{€}. (229'285,06 + 210'707,44) : 2 = \text{€}. \mathbf{220'285,06}$$

deprezzamenti per oneri regolarizzazione pratiche tecniche suddivise per i 3 subalterni:

- Comune:

$$(\text{€ } 10.328,00 + \text{€ } 18.000,00) / 3 = \text{€ } 9.442,67$$

- Genio Civile:

$$\text{€ } 15.000,00 / 3 = \text{€ } 5.000,00$$

- Catasto:

$$\text{€ } 6.000,00 / 3 = \text{€ } 2.000,00$$

**Totale deprezzamenti:**

$$\text{€ } 9.442,67 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 2.000,00 = \mathbf{\text{€ } 16.442,67}$$

**Valore finale a base d'asta (Lotto n. 1 – Villa Centrale):**

$$\text{€}. 220'285,06 - \text{€ } 16.442,67 = \text{€ } 203.842,39$$

arrotondato a **€. 204'000,00 (duecentoquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO N. 2 – Villa di Testa – Sub 11**

### **3.11 Tipologia del bene**

L'immobile, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Avezzano (AQ) in Via Mascagni, snc, il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Avezzano al Foglio n°40, particella 1180 **sub 11**, cat. A/7, classe 2, vani 10, rendita catastale € 1.007,09, Sup. 205,00 mq.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B1.2 (Aree edificate con continuità prevalentemente residenziali) nel vigente P.R.G. del Comune di Avezzano, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All. E) e di seguito descritti:

a)  $U_f = 0,50$  mq./mq. (tra 45 e 55% residenza, restante percentuale accessori esterni, e altri usi consentiti);

b) altezza max piani fuori terra = ml. 14,00 per gli edifici con destinazioni d'uso miste e ml. 10,50 per gli edifici residenziali (ml. 7,50 limitatamente alle lottizzazioni esistenti in località Scalzagallo); residenziali;

e)  $R_c \max = 0,40$ .

Restano ferme le prescrizioni di cui alle lettere f), g), h), i), l) ed m) indicate al precedente punto

8.1.3. Nella zona B.1.2 collocata a nord-est del centro storico della frazione di Antrosano, delimitato da zone "A3" ed "E1", è ammessa un'altezza massima di m 7,50.

L'intero fabbricato pignorato, presenta le seguenti

caratteristiche costruttive:

- struttura portante in Cemento armato ordinario (C.A.);
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- copertura a tetto con sovrastante manto di tegole;
- canale di gronda e discendenti in rame, che scaricano le acque piovane direttamente alla rete fognante cittadina;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia;
- impianti tecnologici in fase di ultimazione, nello specifico:
  - L'impianti idrico risulta realizzato, ma sono privi i sanitari e lavabi nei bagni, in cucina manca il lavello.
  - L'impianto elettrico sottotraccia risulta realizzato comprensivo di passaggio cavi, i frutti e gli interruttori non sono fissati a parete.
  - L'impianto termico risulta essere realizzato con la predisposizione per l'allaccio degli elementi (termosifoni) a parete, manca la centrale termica;

Attualmente, il complesso risulta non ultimato, è infatti privo di pavimentazione, rivestimenti e sanitari nei bagni, di sistema di climatizzazione invernale, sono infatti solo presenti le predisposizioni degli impianti tecnologici (All. B).

L'edificio è composto da un piano seminterrato un piano rialzato e un piano primo e un sottotetto non abitabile ( $h_{max}$  1,50 ml), formante un'unica unità catastale, una corte esclusiva e una corte comune, di seguito descritti:

### **E) Piano Seminterrato**

Costituito da 3 vani di cui 1 ad uso grottino, un bagno, un ripostiglio ed un ingresso che porta alla corte comune retrostante (lato Est). Vi si accede anche dal vano scala interno dell'abitazione.

Si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 69,70 ed ha un'altezza interna di 2,40 ml, e si compone di:

- disimpegno di superficie utile pari a mq. 1,75;
- grottino di superficie utile pari a mq. 39,50;
- bagno di superficie utile pari a mq. 3,25;
- ripostiglio di superficie utile pari a mq. 2,30;
- ingresso di superficie utile pari a mq. 3,70;

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in blocchi forati in laterizio;
- pareti interne rasate senza tinteggiatura;
- pavimenti assenti;
- infissi in legno-alluminio con triplo vetro;

Il tutto risulta non ultimato al momento del sopralluogo, in particolare il bagno è privo di sanitari.

### **F) Piano Rialzato**

Vi si accede attraverso il portone d'ingresso dopo aver percorso il viale esterno e la scaletta esterna. Si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 69,70 e si compone di:

- Soggiorno di superficie utile pari a mq. 26,50;
- cucina di superficie utile pari a mq. 17,00;
- bagno di superficie utile pari a mq. 7,85;

- balconi di superficie utile pari a mq. 18,30;

### **G) Piano Primo**

Vi si accede attraverso il vano scala interno, si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 69,70 e si compone di:

- disimpegno di superficie utile pari a mq. 3,05;
- camera da letto 1 di superficie utile pari a mq. 16,65;
- camera da letto 2 di superficie utile pari a mq. 14,30;
- camera da letto 3 di superficie utile pari a mq. 10,55;
- bagno di superficie utile pari a mq. 6,35;

oltre due balconi per una superficie totale di mq. 14,10.

Entrambi i livelli fuori terra presentano le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati posti a coltello;
- pareti interne rifinite con intonaco civile e senza tinteggiatura, il bagno e la cucina sono privi di rivestimento con piastrelle;
- mancano i pavimenti;
- soffitti con rasatura senza tinteggiatura;
- bagno senza sanitari;
- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne assenti;
- infissi di finestre e persiane in legno con taglio termico e triplo vetro in ottimo stato;
- impianto elettrico di luce e forza motrice realizzato sottotraccia, in fase di ultimazione;
- impianto idrico;

• impianto di riscaldamento con la predisposizione per radiatori a parete e risulta essente la centrale termica;

Il tutto si presenta in fase di ultimazione al momento del sopralluogo ad eccezione degli infissi che risultano essere nuovi ed in perfette condizioni (All\_B14-15).

### **H) Corte**

Si compone di una corte esclusiva sul lato Ovest che permettere l'accesso all'immobile oggetto di perizia, attraversando un passaggio comune agli altri subalterni la cui superficie è di mq. 193,00. Dal confronto dello stato di fatto con la documentazione catastale (visura e mappe), tale corte risulta avere una superficie maggiore (All\_G), la superficie da considerare è quella catastale che è pari a 150,00 mq, eccedenza non verrà valutata nella stima finale.

E' altresì presente una corte sul lato Est accessibile da pubblica via e che permette di accedere al piano seminterrato attraverso un portoncino blindato. Tale corte è comune a tutti i subalterni la cui superficie complessiva è di mq. 161,75.

Su tale corte comune insiste inoltre un portico in legno aperto su 2 lati e posizionato sul confine con altra proprietà sul lato Est, la cui superficie complessiva è di mq. 68,20 ed è comune a tutti i subalterni. Dallo studio della documentazione risulta non autorizzato, si rimanda al capitolo 3.4 per i dettagli sulla regolarità urbanistica.

Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto di liquidazione controllata si allegano planimetrie catastali in scala 1:2000 e piante dello stato di fatto in scala 1:100 (All\_G).

### **3.12 Lo stato di possesso degli immobili**

Premesso che l'immobile, risulta non ultimato, mancano i pavimenti (tranne al piano seminterrato), gli elementi radianti a parete non sono installati, ma sono stoccati al piano seminterrato. Mancano i sanitari nei bagni e il lavello in cucina, l'impianto elettrico sottotraccia non è stato ultimato, risulta realizzato in parte ed è stato effettuato il passaggio cavi, mentre i frutti e gli interruttori non sono fissati a parete.

L'immobile risulta nel pieno possesso del proprietario.

### **3.13 Provenienza ventennale**

L'odierno proprietario ha acquistato il solo terreno, sul quale si è poi edificato il fabbricato, con atto di compravendita a rogito del Notaio Altieri di Avezzano Repertorio n. 57751 del 27/07/2004 per la quota di 2/3 (All\_C2a).

Successivamente ha acquistato la rimanente quota di 1/3 dell'immobile in corso di costruzione con atto di compravendita del Notaio Altieri di Avezzano Repertorio n. 60105 raccolta n. 7458 del 10/02/2005 (All\_C2b).

### **3.14 Conformità edilizio urbanistica**

Lo stato di fatto dell'immobile oggetto di perizia ricostruito tramite rilievo sul posto, e dalle informazioni reperite presso gli enti pubblici, risulta non conforme al progetto approvato con concessione edilizia n. 7221 del 19/09/2003 del Comune di Avezzano e successiva DIA in variante prot n. 14485 del 23/04/2009.

Le difformità, confrontando il calcolo delle superfici autorizzate nel P.d.C. (All\_E3b) con lo stato di fatto, riguardano:

- Piano seminterrato: Non computa nel calcolo della superficie edificabile (S.E.), ma autorizzato come parcheggio privato, è stata cambiata la destinazione d'uso, sostituendo la saracinesca carrabile con un portoncino pedonale, una diversa distribuzione interna per creare un grottino, un servizio igienico e un ripostiglio e sono state chiuse e spostate alcune finestre.

- Piano rialzato: Autorizzato in parte come residenziale ed il resto come accessori esterni e altri usi, è stata trasformata tutta in residenziale realizzando una cucina ed un bagno più grande al posto di un WC di servizio con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni.

- Piano primo: Autorizzato in parte come residenziale ed il resto come accessori esterni e altri usi, è stata trasformata tutta in residenziale ampliando la camera da letto già autorizzata e trasformando le altre due stanze in camere da letto, il bagno è rimasto identico al progetto approvato.

- Corte comune lato EST: come anticipato nel capitolo 3.1 punto D) sulla corte comune ai sub 9, 10 e 11 è stato realizzato un portico in legno aperto su due lati e posto a confine con altra ditta, della superficie in pianta di mq. 68,20. Tale opera è stata realizzata senza alcun titolo edilizio e quindi abusivamente. Secondo quanto è riportato al punto 8.1.2.1

delle NTA, i piani interrati o seminterrati non computano nella S.E. se non fuoriescono oltre il 50% della sagoma del fabbricato e pertanto il portico potrebbe essere sanato.

Le difformità appena descritte potrebbero essere sanate presentando una pratica edilizia in Sanatoria (in accertamento di conformità, ex art. 37 D.P.R. 380/01 s.m.i.) che comporta un versamento che può variare da € 516,00 a € 10.328,00 per le sanzioni amministrativa oltre i diritti di segreteria al Comune di Avezzano, al quale dovranno aggiungersi le spese tecniche per la redazione e la presentazione di tale pratica urbanistica, ad oggi quantificabile in circa € 18'000,00 + iva e cassa se dovuti.

I costi riguardano la presentazione di una pratica urbanistica per la singola unità immobiliare, ma tali difformità essendo presenti anche per il sub 11 (non si hanno informazioni sul sub 9), potrebbe essere più corretto presentare un'unica pratica urbanistica che comprenda anche le difformità riguardanti il portico comune tra i Sub 9, 10 e 11, e ripartire in modo uniforme le spese da sostenere.

### **3.15 Conformità Genio Civile**

Per l'immobile oggetto di perizia, è presente presso il servizio del Genio Civile di Avezzano un deposito strutturale n. 5457 del 06/11/2003. Manca però la comunicazione di inizio lavori, la relazione a strutture ultimate con relativi certificati di prove sui materiali e di conseguenza manca il Collaudo strutturale, propedeutico all'ottenimento dell'agibilità.

Le spese tecniche necessarie al completamento della pratica al Genio Civile che comportano la nomina di un Direttore dei Lavori e di un Collaudatore (sostituendo quelli attuali), possono essere stimati ad oggi in circa 15.000,00 € oltre I.V.A. e cassa se dovuti. Naturalmente i costi dovranno essere ripartiti in parti uguali alle tre unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato e più precisamente il Sub 9, 10 e 11.

### **3.16 Conformità Catastali**

Lo stato di fatto del compendio immobiliare, oggetto di perizia, risulta difforme agli elaborati planimetrici depositati presso l'Ufficio Provinciale del Catasto, manca inoltre il portico realizzato nella corte comune ai Sub 9, 10 e 11 (All\_4b). In catasto l'immobile risulta ultimato, ed è stata assegnata una rendita. Nella realtà è ancora in corso di costruzione, mancano infatti i pavimenti (ad eccezione del piano seminterrato), i sanitari e i rivestimenti nei bagni e il lavello e le piastrelle in cucina, oltre agli elementi radianti a parete e la caldaia, pertanto non poteva essere accatastato come *“ultimazione di fabbricato urbano”*, ma come *“in corso di costruzione”* (F/3).

La corte esclusiva sul lato Ovest risulta più grande rispetto alle dimensioni ufficiali del lotto secondo le visure catastali. Anche nel progetto approvato la distanza tra fabbricato e confine catastale risulta variabile da ml 5,93 e 6,68, nello stato di fatto invece si ha una distanza variabile da ml 9,50 a 10,37. Si un fronte in più che varia da 3,45 a 3,99 ml, nella valutazione tale superficie in più non

verrà stimata. Anche nell'estratto di mappa catastale dove si identifica la posizione in mappa del fabbricato, risulta sbagliata.

Alla luce di quanto descritto è necessario intervenire in catasto per la rettifica della corretta posizione del fabbricato. Sarebbe inoltre opportuno effettuare un declassamento, in attesa dell'ultimazione dei lavori. Le spese tecniche necessarie all'espletamento di tale pratica catastale ammontano ad oggi a circa 6.000,00 € oltre I.V.A. e cassa se dovuti.

I costi riguardano la presentazione di una pratica catastale per la singola unità immobiliare. Mentre per le difformità presenti nella corte comune circa l'esatta dimensione della corte sul lato Ovest e riguardanti il portico realizzato sulla corte comune sul lato Est, potrebbe essere più corretto presentare un'unica pratica catastale per le aree comuni ai Sub 9, 10 e 11, e ripartire in modo uniforme le spese da sostenere.

### **3.17 Agibilità/Abitabilità**

L'immobile oggetto di perizia, non è stato ultimato e pertanto è privo di l'agibilità/abitabilità.

### **3.18 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti (All\_C5):

- Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione di Ipoteca ad istanza di Pappalardo Federico nato il giorno 31 luglio 1969, con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 19/05/2016 Reg Gen n. 8407 Reg Part n. 894.

• Ipoteca conc. amministrativa/riscossione ad istanza di Agenzia delle Entrate CF 13756881002, con nota di iscrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 18/05/2023 Reg Gen n. 9562 Reg Part n. 599.

• Atto Giudiziario – Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 27/02/2025 Reg Gen n. 3159 Reg Part n. 3844.

### **3.19 Altre informazioni per l'acquirente**

Dalle indagini eseguite non sono state accertate ulteriori informazioni per l'acquirente oltre a quanto riportato in relazione.

### **3.20 La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima**

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) *metodo analitico*

B) *metodo sintetico*

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

### **A) Metodo analitico**

E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione. Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore.

Viene calcolato con la formula  $V_{\text{analitico}} = R/i$  dove  $V_{\text{analitico}}$  è il valore di stima dell'immobile,  $R$  è il reddito netto o lordo e  $i$ , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione che può variare da €. 7'874,00 a €. 11'811,00.

Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione

lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione.

Il tasso di capitalizzazione lordo  $i$  può variare dal 3% al 6%, per la stima in oggetto può essere valutato pari al 3,9% utilizzando la formula:  $i = 12 \text{ mesi} * Vi / Vm$  laddove  $i$  termini  $Vi$  e  $Vm$  rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq. di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (all. D) che nel nostro caso è pari 3,90 €./(mese\*mq.).

Pertanto, nel caso che ci interessa, considerato che la superficie commerciale dell'intero immobile è di mq. 218,72, calcolata applicando i coefficienti riduttivi per ogni singola destinazione d'uso:

**a.1** -  $R_i$  = rendita lorda (canone di locazione annuo):

€./(mese\*mq.)  $3,90 * \text{mq. } (218,72) * 12 =$  €. 10'236,20

**a.2** -  $i$  = Tasso di capitalizzazione annuo lordo: 3,90 %

**a.3** -  $V_{\text{analitico}} = (a.1/a.2) = €. 10'236,20 / 3,90 \% = €. 251'630,56$

**3.9.a - valore dell'immobile con il metodo analitico =**

**€. 251'630,56**

## **B) Metodo sintetico**

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

• ubicazione, accessibilità e tipologia costruttiva;

• destinazione di P.R.G.;

• stato d'uso e di conservazione;

• incidenza spese di manutenzione;

• rifiniture ed impianti;

• esistenza e durata di regolari locazioni;

• conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona (1'200,00 – 1'400,00 €/mq), tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze (810,00 - 1'150,00 €/mq), da questi presupposti e considerando la condizione di edificio singolo con visuale libera dai 2 lati, le condizioni in cui si trova l'immobile in corso di ultimazione, si può assumere come valore congruo la media tra quelli trovati, pari a 1'100,00 €/mq per l'abitazione con l'applicazione dei coefficienti correttivi per le altre destinazioni d'uso.

La stima, pertanto, risulta la seguente:

Superficie commerciale complessiva:

$$\text{mq. } 218,72 \times \text{€/mq } 1'100,00 = \text{€ } 240'594,44$$

**3.9.b - Valore dell'immobile con il metodo sintetico =**

**€ 240'594,44**

Pertanto, il sottoscritto conclude che il più probabile valore di stima e di mercato del compendio immobiliare oggetto di perizia sito in Avezzano via Mascagni, snc di proprietà della [REDACTED] è pari alla risultanza della media dei due criteri sopra adottati e, quindi:

$$\text{€. } (251'630,56 + 240'594,44) : 2 = \text{€. } \mathbf{251'530,56}$$

deprezzamenti per oneri regolarizzazione pratiche tecniche suddivise per i 3 subalterni:

- Comune:

$$(\text{€ } 10.328,00 + \text{€ } 18.000,00) / 3 = \text{€ } 9.442,67$$

- Genio Civile:

$$\text{€ } 15.000,00 / 3 = \text{€ } 5.000,00$$

- Catasto:

$$\text{€ } 6.000,00 / 3 = \text{€ } 2.000,00$$

**Totale deprezzamenti:**

$$\text{€ } 9.442,67 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 2.000,00 = \mathbf{\text{€ } 16.442,67}$$

**Valore finale a base d'asta (Lotto n. 2 – Villa di testa):**

$$\text{€. } 251'530,56 - \text{€ } 16.442,67 = \text{€ } 235.087,89$$

arrotondato a **€. 235'000,00 (duecentotrentacinquemila/00)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO N. 3 – TERRENI IN MASSA D’ALBE**

### **3.21 Tipologia del bene**

I Terreni oggetto di perizia, sono siti nel Comune di Massa D'albe (AQ) in Via Albe Castelnuovo n. 20, il tutto censito nel Catasto Urbano del Comune di Massa D'Albe al Foglio n°37:

- mappale 613 seminativo classe 5, sup. 1099 mq, reddito agrario € 0,85.

- mappale 614 seminativo classe 5, sup. 1096 mq, reddito agrario € 0,85.

Che vengono periziati nella presente Liquidazione controllata per la quota di **1/2**.

I Terreni ricadono, nel vigente P.R.G. del Comune di Massa D'Albe, rispettivamente in:

#### **➤ Mappale 613:**

- Viabilità per 37,00 mq (3,36 %),

- Verde Privato-pubblico di rispetto ambientale per 288,00 mq (26,20 %),

- Nuova espansione del sistema insediativo prevalentemente residenziale per 774,00 mq (70,43 %)

#### **➤ Mappale 614:**

- Nuova espansione del sistema insediativo prevalentemente residenziale per 1096,00 mq (100%),

nella zona attualmente individuata come C1 (Nuova espansione del sistema insediativo prevalentemente residenziale), laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici

parametri riportati nelle N.T.A. (All\_E5a) e di seguito descritti:

*Riguardano aree alle quali viene assegnato il ruolo portante nella espansione residenziale del Comune ed in più stretta connessione con lo stesso processo di completamento che riguarda le zone di tipo B. I tipi di interventi ammessi sono prevalentemente orientati al nuovo residenziale e riguardano la nuova edificazione e la ristrutturazione. che sono possibili secondo i seguenti parametri:*

- St 18 mq/ab.

- Ut (indice di utilizzazione territoriale) 0,25 mq/mq

- Rc (rapporto di copertura) 30%

- distacco dai confini 5 ml

- n° piani escluso il seminterrato 3

- H (altezza massima) 7,50 ml

- allineamento su strade pubbliche per fasce di rispetto

- parcheggi ex legge 122/89

*In caso di ristrutturazione si può ampliare fino al massimo dei parametri di cui sopra con compensazioni reciproche tra superficie ed altezza massima.*

*- destinazioni d'uso: prevalentemente residenziale pur prevedendo il misto in tutte le tipologie produttive e di servizio, riservando a queste ultime una quota non superiore al 30% del vol. realizzato. Modalità di attuazione: in tale zona vengono effettuate mediante piani esecutivi con la formazione di piani di lottizzazione convenzionata, fissando una sup. S2 pari a 18 mq/ab. (ove 1ab.=30 mq).*

Per i Terreni oggetto di perizia si è deciso di formare un unico lotto, in quanto il mappale 614 è un fondo intercluso e sarebbe necessario costituire una servitù di passaggio sul mappale 613 per accedere alla pubblica via, è inoltre presente una recinzione che comprende entrambe

le particelle con un apertura carrabile senza cancello che si affaccia sulla stradina sterrata denominata Via Albe Castelnuovo al numero civico 20, raggiungibile dalla Strada Provinciale per Avezzano S.P. n. 24.

Per una migliore descrizione dell'immobile oggetto di liquidazione controllata si allegano ortofoto in scala 1:2000 e planimetria catastale in scala 1:1000 (All. G9-10).

### **3.22 Lo stato di possesso degli immobili**

I terreni ad oggi risultano incolti e liberi da ogni occupazione.

### **3.23 Provenienza ventennale**

L'odierno proprietario ha acquistato i terreni per la quota di 1/2 insieme a Scafati Antonio nato ad Avezzano il 08/04/1979, per la quota di 1/2, con atto di compravendita a rogito del Notaio Robertazzi di Avezzano Repertorio n. 1149 del 13/11/2009.

Precedenti proprietari:

Dal 13/11/2009 al 13/11/2009 Stati Ezio nato ad Avezzano il 11/04/1947 per la quota di 1/2 e Di Cesile Paola nata ad Avezzano il 15/07/1953 per la quota di 1/2.

Dal 07/08/2004 al 13/11/2009 Del Fiacco Gianni nato ad Avezzano il 08/06/1984 per la quota di 1/4, Del Fiacco Erika nata ad Avezzano il 30/06/1977 per la quota di 1/4 e Di Cesile Paola nata ad Avezzano il 15/07/1953 per la quota di 1/2. (All. C2d)

### **3.24 Conformità edilizio urbanistica**

Terreni di natura agricola, privi di manufatti.

### **3.25 Conformità Genio Civile**

Terreni di natura agricola, privi di manufatti

### **3.26 Conformità Catastali**

Terreni di natura agricola, privi di manufatti.

### **3.27 Agibilità/Abitabilità**

Terreni di natura agricola, privi di manufatti.

### **3.28 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti (All\_C5):

- Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione di Ipoteca ad istanza di Pappalardo Federico nato il giorno 31 luglio 1969, con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 19/05/2016 Reg Gen n. 8407 Reg Part n. 894.
- Atto Giudiziario – Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio, con atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 27/02/2025 Reg Gen n. 3159 Reg Part n. 3844.

### **3.29 Altre informazioni per l'acquirente**

Dalle indagini eseguite non sono state accertate ulteriori informazioni per l'acquirente oltre a quanto riportato in relazione.

### **3.30 La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima**

Per la valutazione dei beni oggetto di stima sarà utilizzato il

#### **Metodo sintetico:**

Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e

sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione, accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, si un prezzo che oscilla da 20,00 a 40 €/mq ), si può assumere come valore congruo la media tra quelli trovati, pari a 30,00 €/mq per i terreni.

La superficie territoriale complessiva edificabile, è pari alla somme delle superfici edificabile dei 2 terreni, ricordando inoltre che il mappale 613 ha una superficie non destinata alla edificabile di mq 325,00 (288,00 mq a verde + 37,00 ma a viabilità), si ha:

mappale n. 613:	774,00 mq
<u>mappale n. 614:</u>	<u>1096,00 mq</u>
superficie totale edificabile pari a	1.870,00 mq

La stima risulta quindi:

$$\text{mq. } 1.870,00 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 56'100,00$$

Si rammenta che la quota posta in vendita è pari a **1/2**, pertanto il valore di stima dei terreni edificabili è:

$$\text{€ } 56'100,00 : 2 = 28.050,00$$

**3.31 - Valore terreni edificabili = € 28'050,00**

arrotondato a **€. 28'000,00 (ventottomila/00)**

**CONCLUSIONI**

Da quanto sopra esposto risulta i valori degli immobili oggetto di perizia sono rispettivamente pari a:

- **Lotto 1: €. 204'000,00 (duecentoquattromila/00)**

- **Lotto 2: €. 235'000,00 (duecentotrentacinquemila/00)**

- **Lotto 3: €. 28'000,00 (ventottomila/00)**

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Avezzano li, 26 Giugno 2025

**Dott. Ing. Lorenzo Scipioni**

Allegati (A-F):

A) Verbale di sopralluogo.

B) Documentazione fotografica.

C) Documentazione ipo-catastale.

D) Quotazione immobiliare dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila.

E) Documentazione Comune di Avezzano e di Massa D'Albe

F) Documentazione del Genio Civile.

G) Elaborati grafici stato di fatto.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*