
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

.....

.....

contro

.....

.....



INCARICO

All'udienza del 16/07/2024, il sottoscritto Ing. Capodacqua Roberto, con studio in Via Monte Zebio, 33- 67051 - Avezzano (AQ), email ing.capodacqua@virgilio.it, PEC roberto.capodacqua@ingpec.eu, Fax 0863 410692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Ettore Maiorana n. 35, piano ST/T (Coord. Geografiche: Lat 42.061433, Long 13.427714)

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione indipendente (villino unifamiliare) su un unico livello a piano rialzato più seminterrato ad uso cantina-garage, ubicato in via Ettore Maiorana n.35, Avezzano (Aq).

Nel dettaglio, al piano rialzato sono presenti un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni; il piano seminterrato ad uso cantina e locali tecnici, di fatto risulta adibito ad abitazione (grottino) con pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno e locale tecnico. I due livelli dell'abitazione sono comunicanti attraverso una scala interna. Il garage seminterrato, ricavato fuori dalla sagoma del fabbricato, a vista viene utilizzato come deposito-cantina.

Esternamente sono presenti una porticato, una legnaia e una tettoia queste ultime due opere realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie. Annessa all'abitazione è presente una corte esclusiva di pertinenza di superficie pari a circa 725 mq

Il tutto risulta contraddistinto in N.C.E.U. al foglio 93 come segue:

- particella 313 sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 159, - piano T-S1 (abitazione-cantine);
- particella 313 sub. 4, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq.46, superficie catastale totale mq. 55, piano S1 (garage);
- particella 313 sub. 6, PT Bene comune non censibile (corte e vano scala)

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avezzano (AQ) - Via Ettore Maiorana n. 35, piano ST/T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

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

-

CONFINI

L'immobile confina con via E. Maiorana (part. 659), part.313 sub.9, part. 621 e part.716 tutte del foglio 93

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,85 m	PT
Grottino*	125,92 mq	111,60 mq	0,70	78,12 mq	2,80 m	S1
Garage	44,80 mq	52,50 mq	0,5	26,25 mq	2,80 m	S1
Porticato	28,65 mq	28,65 mq	0,40	11,46 mq	2,80 m	PT
Terrazza (sopra garage)	52,50 mq	52,50 mq	0,20	10,50 mq	0,00 m	PT
Tettoia in legno	18,90 mq	18,90 mq	0,25	4,72 mq	3,50 m	PT
Giardino	725,00 mq	725,00 mq	0,04	29,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				269,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,05 mq		

*E' da evidenziare che i locali a piano seminterrato adibiti a rustico-grottino, ufficialmente hanno destinazione d'uso cantina con presenza di un w.c. (Permesso in Sanatoria n.55 del 03.07.2013 e Certificato di Agibilità prot. n. 0040208/13 del 23.10.2013 rilasciati alla ditta). Per tener conto dell'attuale



destinazione d'uso dei suddetti locali e dei limitati requisiti illuminotecnici e di areazione naturale dei locali stessi, tenendo tuttavia conto del buono stato di finitura e di efficienza degli impianti tecnologici presenti viene applicata una riduzione del 30% della superficie commerciale degli stessi.

Inoltre, nella consistenza dell'immobile non viene considerata la legnaia poiché sembrerebbe non a distanza regolamentare da altri fabbricati prospicienti esistenti (porticato del sub. 10) così come risulta dagli elaborati planimetrici presenti in catasto e quindi non sanabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1991 al 31/03/2014	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 313-316 Qualità Seminativo
Dal 31/03/2014 al 07/05/2024	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 313, Sub. 6 Categoria CO
Dal 31/03/2014 al 07/05/2024	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 313, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.10 Superficie catastale 35 mq Rendita € 9.028,00 Piano S1
Dal 31/03/2014 al 07/05/2024	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 313, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 681,72 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	313	5	2	A7	1	8 vani	159 mq	681,72 €	T-S1	
	93	313	4	2	C6	10		55 mq	90,28 €	S1	
	93	313	6	2	CO					S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della documentazione catastale e a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data



02/10/2024, si è potuto riscontrare l'esistenza di alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (vedasi allegati 3-4). Le difformità in questione riguardano alcune modifiche nelle ripartizioni interne al piano terreno, la presenza di una scala esterna di accesso al piano seminterrato, di un balconcino di collegamento il portico con il lastrico solaio del garage, di una tettoia di legno ed una legnaia con pareti in muratura e tetto di legno queste ultime quattro opere, come detto, realizzate in assenza di autorizzazione. Pertanto risulterà necessario, una volta sanate dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, effettuare un aggiornamento della planimetria catastale esistente

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si presenta allo stato attuale in buone condizioni generali, sia dal punto di vista della struttura che delle finiture interne ed esterne, con impianti tecnologici perfettamente funzionanti.

PARTI COMUNI

Per quanto è stato possibile accertare, non sono presenti parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in questione, la cui costruzione risale ai primi anni novanta ed oggetto di lavori di ristrutturazione con efficientamento energetico (cappotto termico, infissi in pvc, caldaie a condensazione), miglioramento funzionale degli impianti tecnologici e sistemazioni esterne (opere di migliorie queste realizzate dall'esecutato nel corso degli anni dopo il 2014), presenta una struttura costituita da intelaiature in c.a. su fondazioni di travi rovesce sempre in c.a., solai di piano e di copertura in latero cemento, sviluppantesi su due livelli (un seminterrato ed un piano fuori terra). Il garage presenta struttura in pareti a blocchi di cls pieni, solaio in altero cemento e fondazioni con travi di c.a.

Internamente le finiture sono di tipo civile di buona fattura, con intonaci lisci e tinteggiati, pavimenti in gres, bagni e cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica, scala interna rivestita in pietra di trani; gli infissi di porte in legno e di finestre in pvc con vetrocamera.

Esternamente le facciate sono rivestite parte con intonaco tinteggiato e parte con mattoncini di laterizio a faccia



vista (a cortina).

La copertura, del tipo a padiglione, presenta un manto di tegole di laterizio del tipo portoghese con sottostante guaina bituminosa; mentre la copertura del garage è a terrazzo praticabile con lastricato in gres

Gli impianti tecnologici come detto perfettamente funzionanti sono costituiti da impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia con quadretti contenenti differenziali magnetotermici e salvavita; quello termico sanitario e di riscaldamento è alimentato da due caldaie a gas GPL (in zona non è presente la rete del gas metano), una per ciascun piano. E' presente anche un impianto fotovoltaico da 7,7 Kw, il tutto corrispondente alle vigente normativa in materia.

La rete di scarico delle acque nere è collegata ad una fossa biologica tipo imhoff, mentre l'adduzione idrica alla rete consortile-comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile allo stato attuale risulta abitato dal [REDACTED] (esecutato), con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1991 al 31/03/2014	Atto notarile di Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notai Arturo DI GIOVANNI	13/04/1991	143156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. L'Aquila	02/05/1991	7414	6079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2014 al 07/05/2024	Atto notarile di Compravendita - Fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesira DE MICHELE	31/03/2014	38966	17801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia deelle Entrate Ufficio Provinciale di L'Aquila	02/04/2014	5352	4234
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 06/11/2024 presso il portale dell'Agenzia delle entrate di L'Aquila, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
 Iscritto a L'Aquila il 02/04/2014
 Reg. gen. 5353 - Reg. part. 366
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Notaio.....
 Data: 31/03/2014
 N° repertorio: 38967
 N° raccolta: 17802

Trascrizioni

- **Atto di compravendita terreno**
 Trascritto a L'Aquila il 02/05/1991
 Reg. gen. 7414 - Reg. part. 69079
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro
- **Atto di compravendita fabbricato**
 Trascritto a L'Aquila il 02/04/2014
 Reg. gen. 5352 - Reg. part. 4234
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro



- **Ipoteca giudiziale (pignoramento)**

Trascritto a L'Aquila il 07/05/2024

Reg. gen. 9092 - Reg. part. 7732

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la zonizzazione del PRG Comunale vigente, l'immobile ricade all'interno del PRPE (piano di recupero del patrimonio edilizio) "loc. Pastene" di Antrosano, in zona B3 - Aree a destinazione residenziale-produttiva estensiva, assoggettata all'art 8.3 delle N.T.A. del PRG

Con Delibera n. 11 del 08/03/2024 il Consiglio Comunale di Avezzano ha adottato ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 18/1983 una Variante Esecutiva al P.R.G. relativa alla Recupero del Nucleo Abusivo in Loc. Pastene - San Leonardo ampliando il perimetro della zona di recupero individuato dal P.R.G. (vedasi allegato 6); ad tutt'oggi è in corso l'iter per l'approvazione della suddetta variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile in parola realizzato nei primi anni 90 in assenza di concessione edilizia, su terreno agricolo (zona H2 dell'allora vigente PRG comunale), in data 03.07.2013 veniva rilasciato ai sensi della L. 724/94 e DPR 380/01, il Permesso in Sanatoria n.55 agli allora proprietari, (vedasi allegato 5)
A seguire, per lo stesso immobile, veniva rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 0040208/13 del 23.10.2013, sempre alla ditta

Come detto, dal confronto dello stato di fatto dell'edificio con quanto riportato negli elaborati progettuali e catastali facenti parte la pratica di Condono Edilizio, emergono alcune difformità di lavori eseguiti successivamente senza alcun titolo edilizio; ci si riferisce alla scala di collegamento esterna col piano interrato (grottino), al balconcino di collegamento il portico col lastrico solaio del garage, alla realizzazione di una tettoia di legno lamellare di circa 19.00 mq a copertura delle su citata scala esterna e una legnaia di circa 20 mq posta a confine con altra proprietà.

Pertanto occorrerà presentare una pratica di sanatoria per la scala esterna interrata e il balconcino di collegamento considerando che non si configura aumento di volume o superficie; anche per la tettoia è possibile sanare l'abuso in quanto si ha un semplice aumento di superficie coperta ammessa dalle N.T.A. Il problema si riscontra per la legnaia posta a confine che necessita il consenso del proprietario confinante ed una distanza minima di 10 m da fabbricati prospicienti (questa, secondo le planimetrie catastali, sembrerebbe mancare rispetto al porticato del sub10- vedasi allegato 4). E' bene sottolineare che la legnaia, così come pure la tettoia di legno, non rientrano nell'insieme del bene pignorato benchè annessi funzionalmente allo stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione indipendente (villino unifamiliare) su un unico livello a piano rialzato più seminterrato ad uso cantina-garage, ubicato in via Ettore Maiorana n.35, Avezzano (Aq).

Nel dettaglio, al piano rialzato sono presenti un pranzo-soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni; il piano seminterrato ad uso cantina e locali tecnici, di fatto risulta adibito ad abitazione (grottino) con pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno e locale tecnico. I due livelli dell'abitazione sono comunicanti attraverso una scala interna. Il garage seminterrato, ricavato fuori dalla sagoma del fabbricato, a vista viene utilizzato come deposito-cantina.

Esternamente sono presenti una porticato, una legnaia e una tettoia queste ultime due opere realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie. Annessa all'abitazione è presente una corte esclusiva di pertinenza di superficie pari a circa 725 mq

Il tutto risulta contraddistinto in N.C.E.U. al foglio 93 come segue:

- particella 313 sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 159, - - piano T-S1 (abitazione-cantine);
- particella 313 sub. 4, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 1, consistenza mq.46, superficie catastale totale mq. 55, piano S1 (garage);
- particella 313 sub. 6, PT Bene comune non censibile (corte e vano scala)

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

Valore di stima del bene: € 226.000,00

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, considerato la particolare condizione del mercato immobiliare influenzato da un lato anch'esso dalla crisi economica che investe da diversi anni l'intero paese e dall'altro dai recenti provvedimenti statali volti alle agevolazioni fiscali per l'esecuzione di lavori necessari per l'efficientamento energetico e simile del patrimonio immobiliare esistente (super bonus), nonché per l'acquisto di nuove abitazioni, piuttosto che procedere per via analitica con l'utilizzo di parametri che risentono di una forte variabilità per quanto appena detto, si è preferito procedere per via sintetica attraverso un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari di Avezzano, tenendo in considerazione i valori di stima adottati per compravendite avutesi negli ultimi tempi relativamente ad immobili simili a quello oggetto di esecuzione, ovviamente con caratteristiche simili.

Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con stesse caratteristiche: tipologia, edilizia, funzionalità, posizione (località Pastena-fraz. Antrosano-Macerino Vecchio) esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 550,00 €/mq - 750,00 €/mq - 950,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che in zona frazione Antrosano-Macerino Vecchio (codice di zona OMI E1: vedi allegato 8), prevede un' quotazione minima di 610 €/mq e una max di 910 €/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 760 €/mq molto vicino a 750,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto. Tuttavia per tener conto del buono stato di conservazione e di finitura dell'immobile, nonché del livello tecnologico degli impianti presenti e del buon grado di efficientamento energetico raggiunto dall'involucro edilizio, si ritiene opportuno incrementare del 20% il valore medio di mercato di 750€/mq che ascenderà dunque a 900 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - Via Ettore Maiorana n. 35, piano ST/T	269,05 mq	900,00 €/mq	€ 242.145,00	100,00%	€ 242.145,00
				Valore di stima:	€ 242.145,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto della assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal sottoscritto, si procede all'abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dell'immobile su calcolato; si avrà quindi:

Valore del bene: $0,95 \times € 242.145,00 = 230.037,75$ in c.t. € 230.000,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

La spesa necessaria per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di atti autorizzativi, unitamente alla variazione catastale da operare, può essere così stimata

- pratica di sanatoria (spese tecniche più oneri concessori)	€ 3.000,00
- variazione catastale (spese comprese)	€ 1.000,00
TOTALE	€ 4.000,00

VALORE FINALE DEL BENE

Al netto delle predette decurtazioni, il valore finale del bene ascende a:

€ 230.000,00 - € 4.000,00 = **€ 226.000,00**

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.

Avezzano, li 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Capodacqua Roberto



vista (a cortina).

La copertura, del tipo a padiglione, presenta un manto di tegole di laterizio del tipo portoghese con sottostante guaina bituminosa; mentre la copertura del garage è a terrazzo praticabile con lastricato in gres

Gli impianti tecnologici come detto perfettamente funzionanti sono costituiti da impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia con quadretti contenenti differenziali magnetotermici e salvavita; quello termico sanitario e di riscaldamento è alimentato da due caldaie a gas GPL (in zona non è presente la rete del gas metano), una per ciascun piano. E' presente anche un impianto fotovoltaico da 7,7 Kw, il tutto corrispondente alle vigente normativa in materia.

La rete di scarico delle acque nere è collegata ad una fossa biologica tipo imhoff, mentre l'adduzione idrica alla rete consortile-comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile allo stato attuale risulta abitato dal [REDACTED] (esecutato), con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1991 al 31/03/2014	Atto notarile di Compravendita Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notai Arturo DI GIOVANNI	13/04/1991	143156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. L'Aquila	02/05/1991	7414	6079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2014 al 07/05/2024	Atto notarile di Compravendita - Fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesira DE MICHELE	31/03/2014	38966	17801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia deIelle Entrate Ufficio Provinciale di L'Aquila	02/04/2014	5352	4234
Registrazione					