

TRIBUNALE DI AVEZZANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa dalla

[REDACTED]

contro

[REDACTED] - [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Elefante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pescina, li 19/12/2012

Il C.T.U.
Geom. Remo Camillo Spina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

addi 12 0 DIC, 2012

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Remo Camillo Spina, con studio tecnico in Pescara, via Serafino Rinaldi n. 140, iscritto all'Ordine Professionale dei Geometri della Provincia di L'Aquila al n. 1743, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione suddetta all'udienza del 17/04/2012 con giuramento di rito e formulazione dei quesiti.

A seguito dell'incarico ricevuto, il giorno 22/11/2012, alle ore 11:30, il sottoscritto si recava nei luoghi della controversia dandone avviso alle parti con lettera raccomandata A/R.

All'ora fissata di tale giorno sul luogo convenuto era presente, oltre al sottoscritto, la parte esecutata Sig. [REDACTED] (cfr. all. n. 1).

Nel corso del sopralluogo è stato dato corso ai rilievi ed alle misure necessarie annotandoli opportunamente e poi utilizzati per la redazione degli elaborati grafici allegati (cfr. all. n. 7).

In adempimento all'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto espone in ordine quanto segue.

Premessa

Il C.T.U., dopo aver inviato a mezzo di lettera raccomandata a.r. l'avviso di inizio operazioni peritali alle parti (cfr. all. n. 1), ha effettuato in data 22/11/2012 il sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Avezzano (AQ), via San Francesco, dove ha effettuato accertamenti, rilievi metrici e fotografici, nonché tutte le altre operazioni ritenute utili per l'acquisizione degli elementi necessari alla risoluzione del mandato ricevuto e redigendo al termine il prescritto verbale (cfr. all. n. 4).

Altra serie di indagini è stata eseguita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila Conservatoria dei Registri Immobiliari (cfr. all. n. 5), l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano (cfr. all. n. 2) e gli uffici del Servizio Tecnico per il Territorio di Avezzano - Genio Civile (cfr. all. n. 3).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: Raccolta dati ed accertamenti.

Con nota del 22/11/2012 (cfr. all. n. 2) il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Avezzano la seguente documentazione:

- 1) Concessione Edilizia n. 4613 del 28/05/1992, pratica edilizia n. 142, relativa ai lavori di "lavori di costruzione di un edificio residenziale costituito da n. 3 appartamenti, n. 3 garages e studio privato" parte oggetto di pignoramento;

- 2) Concessione Edilizia in Variante n. 14722 del 06/05/1994, "relativa alle modifiche delle tramezzature interne con cambio destinazione d'uso da studio e rustico, recinzione e scale esterne".

In altre circostanze, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici del Servizio Tecnico del Territorio di Avezzano, ove è stata reperita la seguente documentazione (cfr. all. n. 3):

- 1) Autorizzazione del Genio Civile n. 3303 del 07/07/1992;
- 2) Autorizzazione per variante in corso d'opera del Genio Civile n. 1800 del 07/04/1993;
- 3) Relazione struttura ultimata e Collaudo statico (art. 6 e 7 Legge 5/11/1971 n. 1086) rispettivamente prot. n. 5167 del 27.10.1993 e prot. n. 602 del 03/02/1994.
- 4) Altra documentazione, utile ai fini del mandato, è stata reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Agenzia del Territorio di L'Aquila (cfr. all. n. 6):
- 5) visure catastali;
- 6) planimetrie catastali;
- 7) estratto di mappa.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un piccolo complesso residenziale (trifamiliare) e sono distribuiti su quattro livelli. Le unità in oggetto, divise in abitazione con corte annessa e pertinenza (garage), risultano di proprietà della ditta [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni).

Essi sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Avezzano al foglio 31, mappale 279, con 2 subalterni che si specificano come segue:

- ☒ sub 3, categoria C/6 (autorimessa), piano seminterrato;
- ☒ sub 6, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

Da una disamina della documentazione in atti, si evince che il pignoramento si riferisce ai subalterni 3 e 6.

QUESITO N. 2: Sopralluogo.

Come sopra già riportato, in data 22/11/2012 il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad effettuare un sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, previo avviso con lettere raccomandate a/r alle parti.

Alla data, ora e luogo comunicati, era presente oltre al sottoscritto, la parte esecutata Sig. [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati accertamenti, rilievi metrici e fotografici, nonché tutte le altre operazioni ritenute utili per l'acquisizione degli elementi necessari alla risoluzione del mandato ricevuto.

QUESITO N. 3: *Stesura relazione.*

3.1 TIPOLOGIA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Avezzano, in via San Francesco.

Il lotto ha giacitura pianeggiante e presenta una configurazione planimetrica regolare. I confini, prevalentemente rettilinei, sono materializzati con una recinzione costituita da muratura in cemento armato di altezza di circa cm. 100 con spessore di cm. 30 e sovrastante elementi prefabbricati in cls (cfr. foto n. 1 e 2).

Nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, l'area su cui sorge il complesso immobiliare in argomento ricade all'interno della zona omogenea A2 "Aree connesse al centro storico del Capoluogo".

Tutto il complesso immobiliare confina a nord con aventi diritto della part. 275, ad est con via San Francesco, a sud con aventi diritto della part. 901 e ad ovest con aventi diritto della part. 280.

Trattasi di un complesso edilizio ad uso residenziale realizzato nel 1993 a seguito di Concessione Edilizia n. 4613 del 28/05/1992 rilasciata dal Sindaco del Comune di Avezzano, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 14722 del 06/05/1994 ed Autorizzazione del Genio Civile di Avezzano n. 3303 del 07/07/1992 e n. 1800 del 07/04/1993.

UNITA' RESIDENZIALE

Si distribuisce su quattro livelli:

- ☒ un piano seminterrato destinato ad accessori, cantine, legnaie, centrale termica, centrale idrica, ripostigli, taverna - rustico ed autorimessa;
- ☒ un piano terra, primo e sottotetto destinato ad abitazione.

Il piano seminterrato è caratterizzato da vani accessori della consistenza di 75,80 mq. e di 16 mq costituito da un locale destinato ad autorimessa, il piano terra, primo è caratterizzato dall'abitazione della consistenza di 108,89 mq., ed in ultimo il piano sottotetto è caratterizzato da un locale adibito a lavatoio di 8,14 mq., e da una superficie non residenziale destinata a balconi, terrazzi e portico della consistenza di 5,84 mq.

Per una più chiara descrizione del complesso immobiliare, si faccia riferimento alle planimetrie redatte dal sottoscritto C.T.U. e riportate nell'allegato n. 7.

Per l'individuazione della consistenza commerciale dell'immobile oggetto di stima, si farà riferimento ai seguenti coefficienti:

- 1,00 per la superficie utile residenziale;
- 0,60 per le superfici accessorie;
- 0,33 per le superfici non residenziali.

Consistenza in superfici:

ACCESSORI – PIANO SEMINTERRATO			
Destinazione del locale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq _c)
autorimessa	16,00	0,60	9,60
cantine, c.t., c.i., ripostiglio, taverna, etc	75,90	0,60	45,54

ABITAZIONE – PIANO TERRA			
Destinazione del locale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq _c)
abitazione	47,82	1,00	47,82
portico	2,60	0,33	0,86

ABITAZIONE – PIANO PRIMO			
Destinazione del locale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq _c)
abitazione	61,07	1,00	61,07
balconi	3,24	0,33	1,07

ABITAZIONE – PIANO SOTTOTETTO			
Destinazione del locale	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq _c)
lavatoio	8,14	0,60	4,88

Totale superficie commerciale: **170,84 mqc.**

A seguito del sopralluogo effettuato, si è accertato che gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli stessi presentano una struttura portante in cemento armato con tamponatura esterna del tipo “a cassetta” realizzata con blocchi di laterizi ed intercapedine per uno spessore totale di cm. 30. Le tramezzature interne sono state realizzate con laterizio forato da cm. 8

Gli intonaci interni sono del tipo liscio al civile con tinteggiatura lavabile, quelli esterni del tipo civile spugnato “fratazzato”. Gli infissi esterni sono in finestre in legno con avvolgibili in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla normativa all'epoca vigente; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas collegata alla rete principale esterna ed elementi radianti in alluminio preverniciati. La pavimentazione al piano seminterrato è in piastrelle di monocottura, così come per il piano terra ed il sottotetto ad eccezione della zona notte del piano primo che risulta essere in legno. La cucina ed i servizi igienici presentano le pareti rivestite con mattonelle di maiolica ed i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari. Lo scarico dei liquami avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica, e l'impianto idrico è garantito con approvvigionamento diretto dalla rete idrica pubblica. Il collegamento dei vari livelli è garantito da una scala centrale in cemento armato rifinita con grado e sottogradio in legno. Inoltre il piano seminterrato è raggiungibile da una scala esterna posta sul lato frontale del fabbricato.

L'autorimessa è rifinita con intonaci del tipo liscio al civile con pavimentazione in monocottura, l'infisso esterno è del tipo basculante in metallo.

Il terreno antistante l'unità immobiliare abitativa è adibito a corte pertinenziale con pavimentazione in conglomerato cementizio, ed in parte a verde.

3.2 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

A seguito di ricerche e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., è emerso che gli immobili immobiliare oggetto di pignoramento risultano attualmente occupati dalla ditta esecutata.

3.3 PROVENIENZA

Come si evince dalla documentazione in atti e da quella reperita dal sottoscritto C.T.U. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila (cfr. all. n. 6), le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenuti alla ditta "██████████" mediante il seguente atti di compravendita:

- ☒ per acquisto dalla ██████████ piena proprietà, giusto atto per Notaio D'Ambrosio Nicola del 04/11/1993, Rep. n. 236515, trascritto a L'Aquila il 10/11/1993 al n. 18586 Reg. Part. ed al n. 22085 del Reg. Gen.

3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ✓ Non sono state rilevate domande giudiziali.
- ✓ Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DALLA PROCEDURA

Si riportano, qui di seguito, le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 04/11/1993 al n. 22086 Reg. Gen. ed al n. 1548 Reg. Part., per l'importo di euro 139.443,56 a favore dell' "Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.", a rogito del Notaio Nicola D'Ambrosio di Roma del 04/11/1993, Rep. n. 236516;
- b) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 13/07/1995 al n. 11385 Reg. Gen. ed al n. 1202 Reg. Part., per l'importo di euro 103.291,38 a favore della "Banca Popolare della Marsica Soc. Coop. a.r.l." con sede in Avezzano (AQ), a rogito del Notaio Roberto Colucci di Avezzano del 06/07/1995, Rep. n. 9510;
- c) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiari iscritta in data 10/02/1999 al n. 1700 Reg. Gen. ed al n. 252 Reg. Part., per l'importo di euro 258.228,45 a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A responsabilità limitata," a rogito del Notaio Roberto Colucci di Avezzano del 02/02/1999, Rep. n. 14429;
- d) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiari iscritta in data 26/03/2003 al n. 5324 Reg. Gen. ed al n. 745 Reg. Part., per l'importo di euro 130.000,00 a favore di "Banca dell'Umbria 1462 S.p.A." a rogito del Notaio Pasqualini Gianluca di Terni del 02/03/2003, Rep. n. 30053/4148;

- c) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiari iscritta in data 28/03/2006 al n. 7592 Reg. Gen. ed al n. 2022 Reg. Part., per l'importo di euro 145.000,00 a favore di "████████████████████" a rogito del Notaio Roberto Macri di Avezzano 27/03/2006, Rep. n. 5960/2713;
- f) Pignoramento trascritto il 09/02/2012 al n. 2500 Reg. Gen. ed al n. 2034 Reg. Part., emesso dal Tribunale Civile di Avezzano Rep. n. 2235 del 29/11/2011, per l'importo di euro 124.843,31 a favore di "████████████████████ A.".

Per la cancellazione delle formalità negative sopra riportate (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) occorre sostenere i seguenti costi:

a) costo per la cancellazione di una ipoteca giudiziale:

- imposta ipotecaria: 0,5% dell'importo dell'ipoteca (minimo € 168,00);
- taxa ipotecaria: € 35,00;
- imposta di bollo: € 59,00.

b) costo per la cancellazione di una trascrizione di pignoramento:

- imposta ipotecaria: € 168,00;
- taxa ipotecaria: € 35,00;
- imposta di bollo: € 59,00.

Venendo ai calcoli si ottiene:

a) ipoteca volontaria dell'importo di € 139.443,56 a favore del "Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.". "":

- imposta ipotecaria: 0,5% x € 139.443,56 = € 697,22
- taxa ipotecaria: € 35,00
- imposta di bollo: € 59,00
- Totale € 791,22

b) ipoteca volontaria dell'importo di € 103.291,38 a favore del "Banca Popolare della Marsica Soc. Coop. a.r.l.":

- imposta ipotecaria: 0,5% x € 103.291,38 = € 516,46
- taxa ipotecaria: € 35,00
- imposta di bollo: € 59,00
- Totale € 610,46

c) ipoteca volontaria dell'importo di € 130.000,00 a favore del "Banca dell'Umbria 1462 S.p.A":

- imposta ipotecaria: $0,5\% \times € 130.000,00 = € 650,00$
- tassa ipotecaria: € 35,00
- imposta di bollo: € 59,00
- Totale € 744,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d) ipoteca volontaria dell'importo di € 145.000,00 a favore del "CREDEM - Credito Emiliano S.p.A.":

- imposta ipotecaria: $0,5\% \times € 145.000,00 = € 725,00$
- tassa ipotecaria: € 35,00
- imposta di bollo: € 59,00
- Totale € 819,00

e) trascrizione verbale di pignoramento a favore di "CREDEM - Credito Emiliano S.p.A.":

- imposta ipotecaria: € 168,00
- tassa ipotecaria: € 35,00
- imposta di bollo: € 59,00
- Totale € 262,00

L'importo totale per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti come sopra calcolato, a cura e spese della procedura, ammonta ad € 3.226,68.

3.5 CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate a seguito di Concessione Edilizia n. 4613 del 28/05/1992 rilasciata dal Sindaco del Comune di Avezzano ed Autorizzazione del Genio Civile di Avezzano n. 3303 del 07/07/1992.

Successivamente, in data 06/05/1994, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n. 14722, relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni, recinzione e scale esterne.

Da un confronto degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4613/92 e Concessione in Variante n. 14722/1994 con quelli redatti dal C.T.U. ed allegati alla presente relazione, si evince che non ci sono difformità edilizie e che le unità immobiliari sono state realizzate in conformità agli elaborati progettuali approvati.

3.6 AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

A seguito di accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Avezzano, è stata rinvenuta una richiesta di agibilità non evasa, ma tuttavia completa di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tutta la documentazione necessaria per tale rilascio, pertanto non ricorrono i presupposti per un aggravio di spese.

3.7 VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo del presente paragrafo è la determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare all'attualità, ossia quel valore che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini si tratta di determinare un valore normale all'attualità, adeguato alla realtà economica del bene nelle condizioni in cui si trova. Ciò significa che occorre stabilire, all'attualità, il più probabile valore di mercato del complesso in oggetto, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Tale valore verrà individuato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e con particolare riguardo al suo stato di conservazione e manutenzione, e tenendo presenti le deduzioni per le spese di regolarizzazione catastale, urbanistica, gli oneri per la cancellazione delle formalità ipotecarie, ecc...

Per determinare con sufficiente obiettività il valore del complesso immobiliare oggetto di pignoramento, considerato che il metodo di stima per la valutazione dei beni immobili è concettualmente unico, in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo (stima sintetica), che consiste nel paragonare ciascun bene del complesso immobiliare con altri beni di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati.

Tale metodo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del locale mercato immobiliare, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Operando in tal modo, si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permette di assumere per comparazione il più probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

I valori unitari di riferimento sono stati desunti da elementi relativi ad immobili analoghi per caratteristiche e rifiniture, ubicati nella zona che ci interessa o in zone equivalenti, facendo riferimento alla posizione, alla comodità di accesso, alla consistenza ed all'andamento del locale mercato immobiliare.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi assunto informazioni in loco circa il più probabile valore di mercato del complesso industriale ed a eseguito di indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è giunto alla conclusione che i prezzi correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle di che trattasi, possono essere stimati come segue:

Sulla base dei criteri evidenziati il sottoscritto ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il più probabile valore attuale in euro 1.300,00 (euro milletrecento/00) al metro quadro commerciale. Altresì si precisa che per la corte ad uso pertinenziale si incrementa il valore sull'unità immobiliare del 5%, e quindi:

COMPLESSO RESIDENZIALE			
Unità tipiche	Superficie comm. (mq)	Valore al mq (€/mq)	Valore totale (€)
Abitazione	161,24	1300,00	209.612,00
Autorimessa	9,60	1300,00	12.480,00
Totale			222.092,00

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

- a) valore dell'appartamento	€ 209.612,00
- b) valore dell'autorimessa	€ 12.480,00
- incidenza di valore per la corte 5% di (a + b)	€ 11.104,60

TOTALE € 233.196,60

A detrarre:

✓ ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ IPOCATASTALI	€ 3.226,68
---	------------

TOTALE € 229.969,93

VALORE FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE..... € 229.969,93

In cifra tonda..... € 230.000,00

(diconsi euro duecentotrentamila/00)

ELENCO ALLEGATI :

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Documentazione fornita dal Comune di Avezzano (AQ);
3. Documentazione fornita dal Servizio Tecnico del Genio Civile di Avezzano (AQ);
4. Verbale di sopralluogo;
5. Visure e planimetrie catastali;
6. Ispezioni ipotecarie e ipocatastali;
7. Elaborati grafici redatti dal C.T.U;
8. Banca dati quotazioni immobiliari;
9. Elaborati grafici forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale di Avezzano (AQ);
10. Documentazione fotografica;
11. Distinta onorario e spese.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in numero di due copie oltre l'originale, così come indicato dal G.E. nel verbale di giuramento.

Pescina, lì 19/12/2012

Il C.T.U.

Geom. Remo Camillo Spina

