

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentile Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.627,64	12

In data 17/05/2022, il sottoscritto Ing. Gentile Stefano, con studio in Via XX Settembre, 315 - p.t. int. 2 - 67051 - Avezzano (AQ), email stefano_gentile@icloud.com, PEC stefano.gentile@ingpec.eu, Tel. 0863 472217 - 329 6251209 , Fax 0863 472217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.lla 1751 Sub. 47, scala C, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento, attualmente composto da soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, bagno ed antibagno; è dotato di un ampio terrazzo ed un balcone.

Si trova al piano primo di un edificio di quattro piani, servito da scala comune condominiale e vano ascensore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.lla 1751 Sub. 47, scala C, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,42 mq	74,40 mq	1,00	74,40 mq	2,70 m	Primo
Terrazza	28,52 mq	32,40 mq	0,25	8,10 mq	0,00 m	Primo
Balcone	14,70 mq	16,90 mq	0,25	4,23 mq	2,74 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				86,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/2002 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1751, Sub. 47 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 02/02/2006 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1751, Sub. 47 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 17/05/2022 al 13/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1751, Sub. 96 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 970,94 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1751	96	1	A10	2	4 vani	80 mq	970,94 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata riguarda l'assenza di un tramezzo che sulla planimetria catastale è riportato nella zona d'ingresso all'appartamento.

E' necessario riaggiornare la planimetria

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono presenti il vano scala e ascensore, ed un piccolo spazio condominiale, utilizzato dal debitore e dal condomino che abita sullo stesso piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: non rilevate.
- Esposizione: Nord - Ovest.
- Altezza interna utile: m. 2,70.
- Strutture verticali: le tamponature sono realizzate con muratura piena.
- Solai: con travetti prefabbricati e laterizi, gettati in opera.
- Copertura: è realizzata in cemento armato.
- Manto di copertura: tegole.
- Pareti esterne: in laterizio intonacate e tinteggiate.
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: mattonelle in gres porcellanato.
- Infissi esterni: in legno.
- Infissi interni: in legno.
- Volte: non presenti.
- Scale: condominiali.
- Impianto elettrico: presente e funzionante.

- Impianto idrico: presente e funzionante.
- Impianto termico: autonomo e funzionante.
- Altri impianti: non rilevati.
- Terreno esclusivo: non presente.
- Posto auto: non presente.
- Soffitta, cantina o simili: non presente.
- Dotazioni condominiali: scale ed ascensore. E' presente un terrazzino in comune con il condomino dello stesso piano.
- Altro: è dotato di un balcone/terrazzo di mq.16,90 + mq.32,40.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e la mamma.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1986 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Successione legittima in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/05/1986	6969	5753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/1996 al 02/04/2003	**** Omissis ****	Successione legittima in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/1996	3150	2653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/02/2000 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Colucci	02/02/2000	15943	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2000	2389	1778
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/03/2000 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Di Bernardino	17/03/2000	18743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/03/2000	4976	3785
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/04/2003 al 02/02/2006	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Colucci	02/04/2003	20733	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/04/2003	6734	4951
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/02/2006 al 14/06/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Colucci	02/02/2006	25663	16565
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di L'Aquila	08/02/2006	3202	1875
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 08/02/2006
Reg. gen. 3203 - Reg. part. 785
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 07/08/2012
Reg. gen. 19738 - Reg. part. 1162
Quota: 1/2
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.136,18

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 13/04/2022
Reg. gen. 6835 - Reg. part. 5561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'ufficio tecnico del Comune di Avezzano non ha fornito alcuna documentazione, dal momento che non è stato in grado di reperire il fascicolo, così come dichiarato nella risposta allegata.

Per i motivi di cui sopra, non è stato possibile verificare la conformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.IIa 1751 Sub. 47, scala C, piano 1
Il bene è costituito da un appartamento, attualmente composto da soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, bagno ed antibagno; è dotato di un ampio terrazzo ed un balcone. Si trova al piano primo di un edificio di quattro piani, servito da scala comune condominiale e vano ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1751, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.627,64

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.IIa 1751 Sub. 47, scala C, piano 1	86,73 mq	1.068,00 €/mq	€ 92.627,64	100,00%	€ 92.627,64
				Valore di stima:	€ 92.627,64



Valore di stima: € 92.627,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: aggiornamento della planimetria catastale	800,00	€

Valore finale di stima: € 92.627,64

Per stimare il valore di mercato del bene esecutato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, considerando il loro valore medio e quale parametro



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 16/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentile Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Risposta Comune
- ✓ N° 5 Altri allegati - Riferimenti di stima
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.IIa 1751 Sub. 47, scala C, piano 1
Il bene è costituito da un appartamento, attualmente composto da soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, bagno ed antibagno; è dotato di un ampio terrazzo ed un balcone. Si trova al piano primo di un edificio di quattro piani, servito da scala comune condominiale e vano ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1751, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.627,64

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.627,64

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Roma 235 - Fg. 22 P.Ila 1751 Sub. 47, scala C, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1751, Sub. 96, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	86,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento, attualmente composto da soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, bagno ed antibagno; è dotato di un ampio terrazzo ed un balcone. Si trova al piano primo di un edificio di quattro piani, servito da scala comune condominiale e vano ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e la mamma.		