

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email studioingegneriadiloreto@gmail.com, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento bilocale di civile abitazione, ubicato in Avezzano (Aq) Fraz. San Pelino, al piano terra di un fabbricato di più vasta consistenza, costituito da un tinello con angolo cottura, camera da letto e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata confina a Nord con via Monte Rosa; a Est con p.lla 340 sub 7, ad ovest con strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TINELLO-CUCINA	11,21 mq	14,47 mq	1	14,47 mq	2,85 m	TERRA
BAGNO	4,88 mq	6,52 mq	1	6,52 mq	2,85 m	TERRA
CAMERA LETTO	15,85 mq	19,59 mq	1	19,59 mq	2,85 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				40,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato oggetto di stima è, ubicato nella Frazione di San Pelino ed è comunque dotato di tutti i servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 340, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 49,58 Piano T
Dal 04/05/2012 al 12/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 340, Sub. SUB 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 61,97 Piano T
Dal 19/11/2015 al 04/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 340, Sub. SUB 6, Zc. 2

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 VANI Rendita € 61,97 Piano T
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	340	SUB 6	2	A3	1	2,5 VANI		61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver effettuato il raffronto tra la situazione catastale e quella reale mediante un attento sopralluogo è emerso che non c'è perfetta corrispondenza tra le due situazioni. Infatti, è stata riscontrata una diversa disposizione del vano bagno rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico del Catasto.

Per regolarizzare la situazione occorre depositare al Comune una Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria e contestualmente depositare presso l'Ufficio Provinciale del Territorio e Servizi Catastali la variazione planimetrica.

L'espletamento di tali attività comporta un onere complessivo di €. 4.200,00 che comprendono:

- Onorario per la presentazione della S.C.I.A, in sanatoria;
- Onorario per la variazione catastale;
- Spese per sanzioni amministrative,
- Elaborazione A.P.E;
- diritti di segreteria.

E' stato rilevato un errore nella compilazione dell'elaborato planimetrico.

Il tecnico che ha redatto l'elaborato planimetrico ha invertito l'indicazione dei sub riportati in planimetri; ha posto il sub 6 al piano primo invece di porlo al piano terra e posto la dicitura sub 4 al piano terra, invece che al piano primo.

Trattasi, ovviamente, di un errore materiale

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'Appartamento risulta ad oggi non abitato e in discrete condizioni di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato risulta in discrete condizioni di manutenzione e non abitato ma nell'appartamento si rilevano mobili e suppellettili di proprietà dell'esecutato.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma ha in comune con le altre due unità immobiliari l'ingresso da via Monte rosa che conduce ad una scala a due rampe che consente l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, risale presumibilmente in epoca antecedente al 1942. Questo si desume dalle caratteristiche costruttive del fabbricato e dalla presenza, nella parte comune dell'ingresso del piano terra di pavimentazione costituita da marmette in cemento colorate.

La struttura portante è in muratura di pietrame, listata. I solai di piano sono costituiti da elementi in calcestruzzo gettati in opera e laterizio; i tramezzi dell'unità immobiliare pignorata sono di cm. 10 di spessore. Nell'unità immobiliare pignorata, negli anni 2012-2013, sono stati eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione. I lavori sono consistiti nel rifacimento del bagno con alcune modifiche planimetriche; rifacimento della pavimentazione mediante l'incollaggio delle nuove pavimentazioni su quelle esistenti. Sono stati sostituiti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico. L'autoclave con un piccolo serbatoio è posto in una botola al di sotto della pavimentazione della camera da letto.

Sono stati sostituiti gli infissi esterni con nuovi infissi in alluminio preverniciato dotati di persiane, e posto all'ingresso del piccolo appartamento un portone blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente non abitata ma sono presenti mobili e suppellettili di proprietà della parte debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2003 al 04/05/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Macri Roberto	26/05/2003	2028	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	12/06/2003	10132	7434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2012 al 09/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colucci Roberto	04/05/2012	33799	23594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	09/05/2012	8767	6928
		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 presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 02/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 09/05/2012
Reg. gen. 8768 - Reg. part. 662
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Colucci Roberto
Data: 04/05/2012
N° repertorio: 33800
N° raccolta: 23595

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nella Zona B1-2 (Art. 8.1.4) del Piano Regolatore Variante Generale vigente. Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti:

- a) Uf = 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) Rc max = 0,40.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 19/08/2025 il sottoscritto C.T.U. ha inviato allo S.U.E. (per via telematica), la richiesta di accesso documentale, al fine di accertare l'eventuale deposito di una Pratica urbanistica (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A. ecc.) eseguito dalla Sig.ra **** Omissis ****. Tale pratica avrebbe dovuto avere per oggetto la ristrutturazione di un'unità immobiliare riportata in Catasto Urbano al foglio 5 con la p.lla 340 sub 6, ubicata in via Monte Rosa n. 18 p.t. (Fraz. San Pelino).

In seguito, in data 08/09/2025, mi sono recato presso l'ufficio del VII Settore per conoscerne l'esito: Il funzionario preposto mi comunicava che non era presente in archivio nessuna pratica urbanistica presentata per l'immobile in pignorato.

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

Dopo aver effettuato il raffronto tra la situazione catastale e quella reale mediante un attento sopralluogo è emerso che non c'è perfetta corrispondenza tra le due situazioni. Infatti è stata riscontrata una diversa disposizione del vano bagno rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico del Catasto.

La variazione planimetrica non è stata autotizzata da nessuna pratica urbanistica depositata presso il Comune di Avezzano

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T
Appartamento bilocale di civile abitazione, ubicato in Avezzano (Aq) Fraz. San Pelino, al piano terra di un fabbricato di più vasta consistenza, costituito da un tinello con angolo cottura, camera da letto e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 340, Sub. SUB 6, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.500,00
Criteri di stima
La stima sintetica sceglie come parametro di confronto una qualsiasi unità di misura relativa alle dimensioni del fabbricato: metrocubo, metroquadrato, numero di vani. Si procede quindi alla valutazione, comparando fra di loro i prezzi relativi a un metro quadrato, un metrocubo, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, quota di piano, servizi e dipendenze, vincoli ecc., in cui è compreso quello da stimare. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del fabbricato moltiplicando il valore unitario per le dimensioni del fabbricato. In sostanza il metodo sintetico si basa confronto tra il valore di un bene preso come campione di riferimento (il cui costo è conosciuto) ed il

bene oggetto di stima.

Il valore del bene campione può essere desunto dalle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) per le varie categorie di immobili, distinti per lo stato di conservazione e per le diverse aree urbane, nonché dalla consultazione delle agenzie immobiliari operanti nella zona.

Il procedimento di stima analitica propriamente detto per determinare il valore del fabbricato, è quello di capitalizzazione dei redditi. Il parametro prescelto in tale metodo è quello relativo al saggio di interesse, cioè il rapporto fra il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato (denominato beneficio fondiario) e il valore del capitale investito, nel caso il valore del fabbricato. Poiché lo scopo della stima è di determinare detto valore, questo rappresenta il termine incognito dell'equazione. E' possibile però ricavare tale termine, conoscendo l'ammontare del beneficio fondiario e il saggio di interesse relativo al tipo di investimento. Il procedimento di stima a capitalizzazione di reddito consiste nella determinazione per via analitica di questi due termini. La valutazione di mercato degli immobili mediante il sistema "a capitalizzazione di reddito" si opera determinando il coacervo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre. Tali redditi, secondo l'accennato criterio, si ipotizzano costanti, continuativi e medi. Il valore di tale parametro è stato individuato in 150,00€ x mese . Una volta determinato il reddito lordo effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è necessario che lo stesso reddito sia ridotto al netto, depurato quindi di tutte le spese che fanno carico al proprietario in dipendenza della gestione dell'immobile. Le spese possono, in via essenziale, ricondursi alle seguenti categorie: a) spese di manutenzione ordinaria che, in genere incidono in percentuale sul reddito lordo in misura del 4%; b) detrazioni per sfiti ed inesigibili, l'eventuale morosità e l'insolvibilità del locatario possono configurare un'ulteriore detrazione da apportare al reddito lordo, la percentuale di questa detrazione può essere configurata in un'aliquota del 3.5% del reddito lordo; c) spese per ammortamento; è un'aliquota che, teoricamente, si dovrebbe accantonare ogni anno, al fine di accumulare la somma necessaria alla ricostruzione del fabbricato al termine della sua utilizzazione. Detta aliquota è determinata nello 0,5% del coacervo del reddito lordo; d) spese di amministrazione, gestione, assicurazione: sono spese che si affrontano durante il corso di un anno per l'amministrazione dell'edificio, per la sua gestione e l'assicurazione contro la R.C., l'incendio ed i rischi tecnici che possano diminuire la sua redditività. L'aliquota di queste spese è individuata nel 2,5% del reddito lordo; e) spese per imposte: l'aliquota è determinata mediamente nel 20% del reddito lordo. Quando il reddito lordo risulterà depurato di tutte le spese di cui alla elencazione che precede, si provvederà alla sua capitalizzazione mediante un idoneo saggio. Il saggio di capitalizzazione non è stabilito da norme di legge o da consuetudini o dalla giurisprudenza, ma deve essere individuato dall'estimatore. Il saggio di capitalizzazione per un investimento immobiliare di questo tipo oscilla tra un minimo di 1% ed un massimo del 5% con un rendimento medio del 3,5% circa. Il valore dell'immobile pignorato, adibito a civile abitazione, è dunque determinato dalla media tra i valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico. Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile stesso.

Stima dell'unità immobiliare

a) Metodo sintetico $V_u = 680,00 \text{ €/mq}$; $V_a = \text{mq } 40,58 \times 680,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.594,40$

b) Metodo analitico $V = (R-S)/r$; $r = 3,5\%$; Valore di locazione 170,00€ x mese R (Reddito lordo effettivo annuo): $V_{\text{lordo}} = 170,00 \text{ €/mq} - \text{mese} \times 12 = \text{€ } 2.040,00$

$S = S_{a,b,c,d,e} = (4\% + 3\% + 0.5\% + 2.5\% + 20\%) R$

$S = 30\% R$ $S = 30\% \times 2.040,00 = 612,00,00$

$V_b = (2.040,00 - 612,00) / 0,35\% = \text{€ } 40.800,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori V_a e V_b precedentemente trovati:

$V = [(27.594,40 + 40.800) / 2] = \text{€ } 34.197,20$

Al valore trovato va detratto l'importo degli oneri necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile pignorato, così come valutato nel punto Regolarità edilizia in €. 4.200,00

Valore dell'unità immobiliare = €(34.197,20 - 4.200,00) = 29.997,20 €. IN C.T. €. 30.000,00 (Diconsi

euro TRENTAMILA/00)

A tale media viene effettuato un abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché sull'eventuale all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U..

$V = (300000 - 5\% \times 30.000,00) = 28.497,34$ In C.T. €. 28.500,00 €.

Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T	40,58 mq	702,31 €/mq	€ 28.500,00	100,00%	€ 28.500,00
				Valore di stima:	€ 28.500,00

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 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Loreto Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL 1 VERBALE D'ACCESSO
- ✓ N° 1 Foto - ALL E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL 4 RESTITUZIONE GRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL 5 RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T
Appartamento bilocale di civile abitazione, ubicato in Avezzano (Aq) Fraz. San Pelino, al piano terra di un fabbricato di più vasta consistenza, costituito da un tinello con angolo cottura, camera da letto e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 340, Sub. SUB 6, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella Zona B1-2 (Art. 8.1.4) del Piano Regolatore Variante Generale vigente. Gli indici e i parametri da osservarsi nella nuova edificazione all'interno delle aree edificate con continuità di tipo estensivo (sottozona B1.2) sono i seguenti: 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) $R_c \max = 0,40$.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - VIA MONTE ROSA, 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 340, Sub. SUB 6, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	40,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta in discrete condizioni di manutenzione e non abitato ma nell'appartamento si rilevano mobili e suppellettili di proprietà dell'esecutato.		
Descrizione:	Appartamento bilocale di civile abitazione, ubicato in Avezzano (Aq) Fraz. San Pelino, al piano terra di un fabbricato di più vasta consistenza, costituito da un tinello con angolo cottura, camera da letto e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		