

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nuccitelli Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2020 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	8
Normativa urbanistica.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	9
Regolarità edilizia	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano S1	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	11

All'udienza del 10/09/2020, il sottoscritto Ing. Nuccitelli Agostino, con studio in Via della Vittoria, 8 - 67068 - Scurcola Marsicana (AQ), email info@studioantago.it, PEC agostino.nuccitelli@ingpec.eu, Tel. 348 0986967, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1

Per tutti i beni in questione il sottoscritto ha eseguito un **SOPRALLUOGO** il giorno 27/10/2020 dalle ore 11:00 alle ore 12:45, alla presenza di:

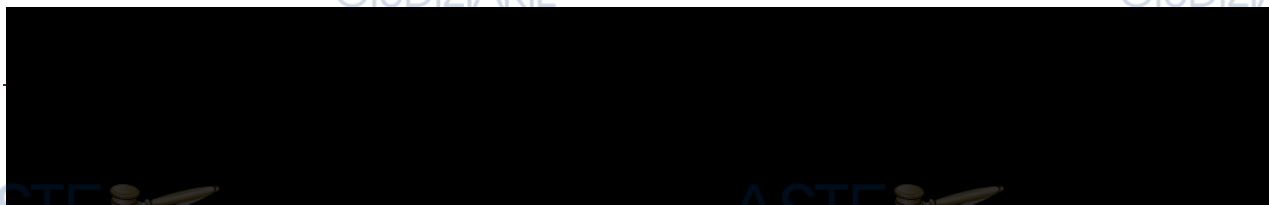


Non è stato effettuato un accesso forzoso.

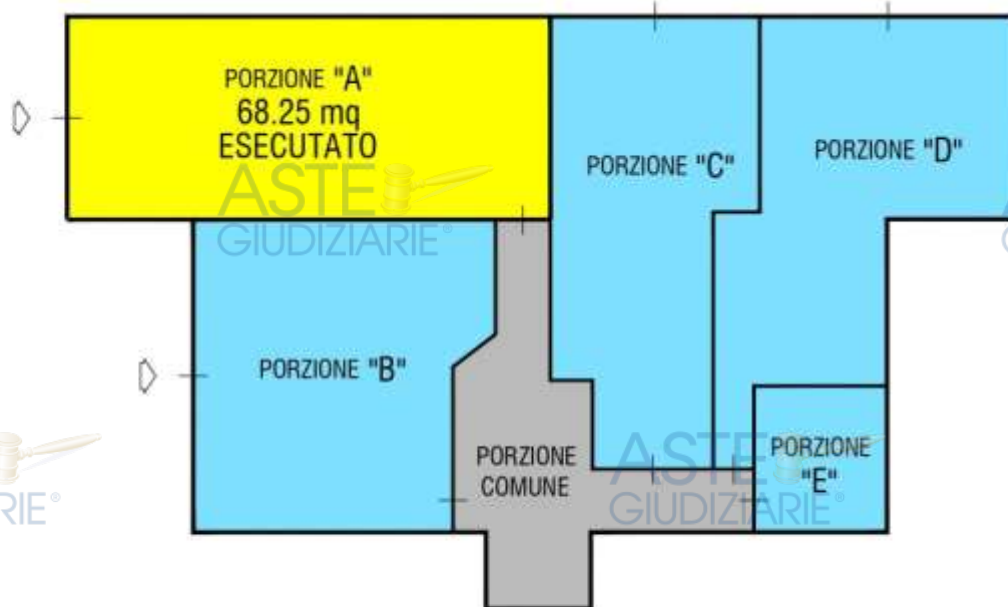


**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Appartamento in corso di costruzione, al piano primo di un fabbricato plurifamiliare.



**SCHEMA
PLANIMETRICO
PIANO SEMINTERRATO**
(scala 1/100)



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: Nato
a Avezzano il

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

- (Proprietà 1/1)



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Nord - Ovest: sub 6 (appartamento);
Nord: sub 2 (vano scala comune).



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,60 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	39,50 mq	39,50 mq	0,25	9,88 mq	0,00 m	1
Corpo scala con ingresso comune (quota 1/4)	4,00 mq	4,25 mq	1,00	4,25 mq	0,00 m	
Cortile comune (quota)	330,00 mq	330,00 mq	0,08	24,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				186,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Totale superficie convenzionale:				76,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,50 mq		



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	471	7		F3					1	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In catasto non è presente una planimetria catastale specifica del sub 3, del quale è solo raffigurato il perimetro nell'elaborato planimetrico. Nella realtà il sub 3 risulta suddiviso in più porzioni assegnate verbalmente e utilizzate in modo esclusivo dall'esecutato e da ciascuno dei fratelli, estranei alla procedura.

La porzione esclusiva dell'esecutato è quella indicata con la lettera "A", evidenziata in giallo nello schema grafico di pag. 4.

Il frazionamento dell'intero, per essere considerato ufficiale, deve essere innanzitutto oggetto di procedura edilizia in sanatoria e successivamente di aggiornamento catastale mediante soppressione del sub 3 e costituzione di tanti nuovi sub quante sono le porzioni realizzate. La formale assegnazione di ogni porzione catastalmente individuata, al soggetto che realmente la possiede e utilizza, consentirà quindi di rimodulare il pignoramento in modo che esso sia mirato alla porzione esclusiva dell'esecutato e non più all'indefinita quota di 1/4 dell'intero, che è in comproprietà con soggetti estranei alla procedura.

Si evidenzia infine che la superficie e quindi il valore della porzione dell'esecutato è equivalente alla quota di 1/4 dell'intero, al netto della porzione ad uso comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

ANNO DI COSTRUZIONE: anni '80

STRUTTURE VERTICALI: calcestruzzo armato.

SOLAIO DI COPERTURA: latero - cemento.

PARETI: laterizi forati con intonaco, cappotto termico esterno finito a tinta.

PAVIMENTI: al grezzo.

INFISSI: in alluminio, senza persiane.

IMPIANTI: solo predisposizioni, senza allacci.

ELEMENTI COMUNI:

SCALA E INGRESSO: pavimento in granito.

COPERTURA: tetto con tegole, lattonerie in lamierino preverniciato.

No condominio.



STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Dagli atti resi disponibili dal Comune di Castellafiume in data 14/01/2021 a seguito della richiesta formulata a mezzo pec dal sottoscritto in data 13/11/2020 prot. n. 2877, è emerso che il fabbricato a cui appartengono i beni in oggetto appartiene alla Zona di espansione "tipo 2" del P.R.G. comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLAFIUME (AQ) - VIALE EUROPA
N. 6, PIANO 1**

Dagli atti resi disponibili dal Comune di Castellafiume in data 14/01/2021 a seguito della richiesta formulata a mezzo pec dal sottoscritto in data 13/11/2020 prot. n. 2877, è emerso quanto segue.

La costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni in oggetto è stata autorizzata da:

Concessione Edilizia prot. n. 2307 del 11/09/1981;

Concessione Edilizia per variazione d'uso prot. n. 3446 del 11/03/1993

D.I.A. edilizia prot. n. 1947 del 24/05/2000.

L'ufficio del Genio Civile di Avezzano ha autorizzato l'inizio lavori di costruzione del fabbricato in data 22/02/1982 n. 1520.

Il fabbricato è stato inoltre oggetto di manutenzione straordinaria (isolamento termico a cappotto, sostituzione manto di copertura e lattonerie, intonaci e massetti al piano seminterrato) autorizzata dalla C.I.L.A. prot. n. 2153 del 30/07/2019.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1
Appartamento in corso di costruzione, al piano primo di un fabbricato plurifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 471, Sub. 7, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.128,00

Il valore unitario tiene conto del fatto che l'appartamento non è ultimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellafiume (AQ) - Viale Europa n. 6, piano 1	186,88 mq	600,00 €/mq	€ 112.128,00	100,00%	€ 112.128,00
Valore di stima:					€ 112.128,00

Valore di stima: € 112.128,00

Valore finale di stima: € 112.128,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Valore di stima: € 30.600,00

Valore finale di stima: € 30.600,00

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.

Scurcola Marsicana, li 18/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nuccitelli Agostino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Foto esterne e interne
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Concessioni Edilizie

