



## TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Verna Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



















# **ASTE**

# SOMMARIO STE

JUDIZIAKIE	GIUDIZIAKIE
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
	3
Completezza documentazione ex art. 567	ASIE 3
TitolaritàGIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
🛆 Dati Cata <mark>sta</mark> li	ASTE 5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	ASIE 8
Regolarità edilizia	ASIL 88
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2	023 del R.G.E
	GILIDIZIARIE° 13















All'udienza del 24/01/2024, il sottoscritto Ing. Verna Daniele, con studio in Via India, 27 - 67051 - Avezzano (AQ), email vernadaniele@virgilio.it, PEC daniele.verna@ingpec.eu, Tel. 334 12 12 345, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## ASTEPPREMESSA

ASTE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25

#### DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di:

- -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq
- -Piano interrato con cantina; circa 12 mq △ □ |

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

# ASIL

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE GIUDIZIARIE

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

#### TITOLARITÀ

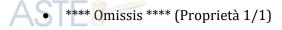
L'immobile <mark>og</mark>getto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

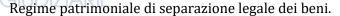
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

ASTE STANKES

ASTE 3 di 13
GIUDIZIARIE







Da verifica presso l'ufficio anagrafe del Comune di Avezzano dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, risulta che per i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

# GIUDIZIARIE

#### **CONFINI**

L'immobile si trova al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza.

A nord confina con il sub 1(cortile di ingresso BCNC a tutti sub della particella), a sud con il sub 1(cortile parcheggio BCNC a tutti sub della particella), ad est con il sub 1(vano scala BCNC a tutti sub della particella), ad ovest con la particella 378.

Tutto il compendio immobiliare confina a nord con via Don Lorenzo Perosi, a ovest con la particella 378, a sud con la particella 1294, a est con la particella 261

#### **CONSISTENZA**

					/ \\	
Destinazione	Superficie Superficie		Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale	GIL	IDIZIAKIE
	11000	20144		Convendionale		
Abitazione	67,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,80 m	terra/rialzato
Cantina	9,50 mg	12,00 mg	0,20	2,40 mg	0,00 m	interrato
	., 1	,	, ,	, 1	-,	
		Totale superfici	o convenzionale.	97.40 mg		
	Totale superficie convenzionale:			87,40 mq		
A CTE			ΛΟ			
ASIL		Inciden	za condominiale:	0,00	%	
OIODIZIANIL	Sup	erficie convenzior	nale complessiva:	87,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALL'ARIE°

<b>AST</b>	
GIUDIZ	ZIARIE®

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 01/01/1992 al 13/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 13/03/1997 al 11/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3

ASIE 4 di 13

ACTE		A CITE	
ASIE		Cl.3, Cons. 5,5	
Dal 11/04/1997 al 06/05/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 919, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5	
Dal <b>06/05/1999</b> al <b>16/04/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 919, Sub. 5	
	ASTE	Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5	ASTE
Dal 16/04/2007 al 06/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 411,87	GIUDIZIARIE°
Dal 06/05/2014 al 09/11/2015  ASTE  GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 426,08	
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>19/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 426,08	
	ASTE		ASTE

Per maggiori dettagli si prega di far riferimento alla visura storica allegata

#### DATI CATASTALI

AST				Catasto fabbricati (CF)							
GIUDIZ	Dati identi	ficativi		Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1257	5	1	A2	2	5,5	100 mq	426,08 €	S1 - T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in particolare:

Dai rilievi effettuati risultano delle incongruenze tra le misurazioni dello stato di fatto e quelle della planimetria catastale, la quale inoltre presenta un tramezzo divisorio tra disimpegno e cucina che nello stato di fatto è stato rimosso.

Risulta necessario presentare pratica docfa per rettifica degli elaborati i cui costi ammontano a circa 1.000,00 euro





All'immobile si accede da via Lorenzo Perosi, attraverso una corte comune recintata che conduce al portone di ingresso condominiale.

il sub 1 corrisponde alle parti comuni e più precisamente: corte di accesso frontale, parcheggio a sud, vano scale, locali tecnici a piano interrato



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare è realizzata in cotto, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, il riscaldamento è autonomo con caldaia standard e radiatori in alluminio, gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti e in buono stato di manutenzione.

Le condizioni generali di manutenzione interna sono buone, quelle condominiali sono mediocri.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

ASTE GIUDIZIARIE

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 31/07/2023

Scadenza contratto: 30/06/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

#### Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal Sign. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con regolare contratto di locazione stipulato dal 01/07/2023 al 30/06/2026 registrato in data 31/07/2023 atto n. 2442.

La cantina posta a piano interrato è occupata senza titolo dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale si è dichiarata disponibile a liberarla entro breve tempo.

Canoni di locazione

ASTE GIUDIZIARIE

Canone mensile: € 300,00







#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Per la provenienza ventennale dell'immobile, si prega di fare riferimento alla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobilari, essendo questa maggiormente descrittiva e completa della particolare situazione. Si pone attenzione all'atto di alienazione con eventuale clausola di retrocessione del Comune di Avezzano del 3 novembre 2022 repertorio 23148/16874 del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In particolare si fa presente che il compendio pignorato è stato oggetto di un atto di compravendita del 3 novembre 2022, rep.n.23.148, racc.n. 16.874, ripassato con il Comune di Avezzano, che all'art.3 prevede la clausola di retrocessione del terreno alienato ove non siano realizzate le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata nel termine previsto nell'atto stesso, nonchè il diritto di prelazione in favore dell'Ente alienante, così come meglio indicato nel quarto comma dell'art. 6 della L.R.n.25/1988; ancora all'art.3 si prevede che "In caso di successiva alienazione [...] al fine di verificare se i nuovi acquirenti sono in possesso dei requisiti previsti dall'art.2 della L.R.68/99. In mancanza di detti requisiti il Comune provvederà a comunicare le somme compensative dovute".

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni STARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a L'Aquila il 12/03/2010

Reg. gen. 4243 - Reg. part. 513

Importo: € 87.513,60

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• Ipoteca volontaria derivante da compravendita

Iscritto a L'Aquila il 18/11/2022

Reg. gen. 21172 - Reg. part. 1951

Importo: € 2.302,74

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Trascrizioni 🔘 🗀



• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a L'Aquila il 11/08/2023 Reg. gen. 15511 - Reg. part. 12718

ASTE 7 di 13





#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1-2 del vig<mark>ente Pian</mark>o Regolatore Generale, art 8.1 delle Nta Aree edi<mark>ficate</mark> prevalentemente residenziali.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE

Il fabbricato è stato realizzato giusta approvazione della Commissione Edilizia del Comune di Avezzano, verbale n. 7/2070 del 04 giugno 1965 e successiva conformità del 1975 e che per opere realizzate successivamente a tale data, è stato rilasciato il permesso di Costruire in Sanatoria in data 3 marzo 2015, prot. n. 7778/15 a seguito di domanda di condono edilizio.

Dai rilievi effettuati risultano delle incongruenze tra lo stato di fatto e la planimetria urbanistica autorizzata, la quale presenta un tramezzo divisorio tra disimpegno e cucina che nello stato di fatto è stato rimosso oltre a difformità sulle misurazioni interne.

Risulta necessario presentare istanza in sanatoria, il cui costo ammonta a circa 2.500,00 euro compresa sanzione amministrativa.

Il compendio pignorato è stato oggetto di un atto di compravendita del 3 novembre 2022, rep.n.23.148, racc.n. 16.874, ripassato con il Comune di Avezzano, che all'art.3 prevede la clausola di retrocessione del terreno alienato ove non siano realizzate le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata nel termine previsto nell'atto stesso, nonchè il diritto di prelazione in favore dell'Ente alienante, così come meglio indicato nel quarto comma dell'art. 6 della L.R.n.25/1988; ancora all'art.3 si prevede che "In caso di successiva alienazione [...] al fine di verificare se i nuovi acquirenti sono in possesso dei requisiti previsti dall'art.2 della L.R.68/99. In mancanza di detti requisiti il Comune provvederà a comunicare le somme compensative dovute".

Sul punto si precisa che il trasferimento definitivo alla parte aggiudicataria potrà avvenire solo dopo che il Consiglio Comunale del Comune di Avezzano, con specifica deliberazione, avrà espresso la rinuncia al diritto di prelazione ai sensi dell'art.6, comma 4 della L.R. 25/88, per la quale sarà necessario:

- -il versamento della somma residua pari ad euro 2.302,74, derivante dalla rateizzazione concessa al debitore esecutato e per la quale è stata iscritta ipoteca legale;
- -il versamento della somma pari ad euro 784,50 qualora per la parte aggiudicataria i beni in questione non abbiano la destinazione di abitazione principale come previsto dalla lettera b, art.2 comma 5, L.R.L.68/99 e come meglio precisato nella De. Di C.C. n.52 del 28/09/2021, allegata al contratto di compravendita richiamato.

Infine si fa presente che nella rinuncia al diritto di prelazione ai sensi dell'art.6, comma 4 della L.R. 25/88 sarà deliberato, tra l'altro, che le finalità per le quali l'alienazione è stata autorizzata sono state realizzate e quindi non sussistono i presupposti per la retrocessione, in quanto l'area già di natura civica risulta edificata.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.





#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25
L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con cantina; circa 12 mq

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.000,00

Per la determinazione del più probabile valore attuale del bene si è scelto di utilizzare il metodo "sintetico o comparativo" basato sull'osservazione e comparazione dei comportamenti di mercato maturati per beni omogenei a quelli oggetto della stima. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati, pubblicata semestralmente dall'osservatorio del mercato immobiliare, dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa destinazione d'uso e la stessa localizzazione. Il prezzo così individuato viene modulato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio individua per la fascia/zona " Semicentrale/- ZONA A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE B2, AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI I E II" codice di zona C1, microzona catastale 2, con destinazione residenziale e tipologia "Abitazioni civili" un valore di mercato che oscilla tra euro 780 e euro 1000 a mq. Il procedimento di stima adottato prevede di utilizzare il prezzo unitario medio di mercato, moltiplicato per la superficie commerciale complessiva corretta (derivante dalle superfici coperte principali, dalle superfici coperte accessorie e dalle superfici scoperte, moltiplicate rispettivamente per i coefficienti dei rapporti mercantili superficiatari medi nazionali "immobili residenziali") per il coefficiente correttivo derivante da: 1) aspetti posizionali, funzionali, estetici, sociali della zona. 2)caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio. 3) caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'abitazione. Per il caso in particolare si utilizzerà un valore unitario medio pari a 890,00 euro/mg, con un coefficiente globale di adeguamento del valore pari a 0,9 (derivante dal prodotto dei tre coefficienti: coefficiente complessivo della zona 1; coefficiente complessivo dell'edificio 0.9; coefficiente complessivo

> ASIE 9 di : GIUDIZIARIE

dell'appartamento 1). Sulla base delle considerazioni sopra descr<mark>itt</mark>e, in riferimento all'appartamento oggetto di stima, si ottiene un valore di mercato al mq pari a : 890\*0,9 = 801,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	ASTE Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25	87,40 mg	801,00 €/mq	€ 70.007,40	100,00%	€ 70.007,40
				Valore di stima:	€ 70.007,40

Considerate le difformità tra stato attuale, progetto approvato e planimetria castale, si ritiene congrua una diminuzione del valore pari a 3.500,00 euro. Il risultato finale ottenuto per la stima del valore dell'immobile è pari quindi a: 87,4 mq x 801,00 euro = 70.007,40 - 3.500,00 - abbattimento forfettario del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito = 63.182,03 euro

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di stima ammonta a € 63.182,03 euro euro arrotondato a € 63.000,00 (sessantatremilaeuro)

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 08/06/2024



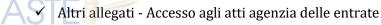
L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Verna Daniele

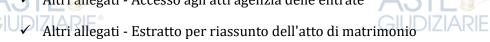
#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Estr<mark>at</mark>ti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati Elaborati planimetrici



ASTE 10 di 1





- ✓ Altri allegati Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati Dichiarazioni di conformità impianti
- ✓ Altri allegati Attestazione di idoneità alloggiativa
- ✓ Altri allegati Estratto google maps □
- ✓ Altri allegati Destinazione urbanistica SIT



























#### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25 L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra/rialzato, e piano interrato (cantina) di un fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di Avezzano, con accesso da via Lorenzo Perosi. Il compendio immobiliare è stato realizzato in diverse epoche, in particolare una parte di più vecchia realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente procedura, e una porzione di più recente realizzazione con struttura portante in cemento armato. L'unità immobiliare allo stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato con Soggiorno, cucina, camera singola, camera matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con cantina; circa 12 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto vendita per il diritto Proprietà Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1-2 del vigente Piano Regolatore Generale, art 8.1 delle Nta Aree edificate prevalentemente residenziali.



















# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2023 DEL R.G.E.

#### **LOTTO UNICO**

	Bene N° 1 - Appartamento		ASTE	
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via Lorenzo Perosi n. 25		GIUDIZIA	RIE®
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1257, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	87,40 mq	
Descrizione: SIUDIZIARIE®	L'appartamento oggetto di stima si trova al piano ti fabbricato di maggiore consistenza nella zona nord di compendio immobiliare è stato realizzato in diverse realizzazione in muratura portante di cui fa parte l'appa porzione di più recente realizzazione con struttura port stato di fatto si compone di: -Piano terra/rialzato matrimoniale, 2 bagni; circa 85 mq -Piano interrato con	Avezzano, con epoche, in par rtamento ogge cante in cement con Soggiorno	raccesso da via Lorenzo Perosi. Il rticolare una parte di più vecchia tto della presente procedura, e una to armato. L'unità immobiliare allo o, cucina, camera singola, camera	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		A OTE	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		AS L	RIE®













