

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

R.G.E. n. 64/2022

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Confortini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E. promossa da "Cerved Credit Management S.p.a.", con sede in Milano (MI) Via San Virgilio n.1, codice fiscale 06374460969; non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di POP NPLS 2018 S.r.l. società unipersonale, sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.1, cod. fiscale 4952350251, contro



SOMMARIO

Sommario

SOMMARIO.....	1
INCARICO.....	2
PREMESSA.....	2
LOTTO UNICO.....	3
STATO CONSERVATIVO.....	9
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	14
LOTTO UNICO.....	15
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	17
LOTTO UNICO.....	17
CRITERI DI STIMA.....	17
SCHEMA RIASSUNTIVO.....	31
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.500.....	31



INCARICO

A seguito d'incarico conferitogli dal giudice dell'esecuzione il sottoscritto Ing. Confortini Roberto, con studio in Via XX Settembre, 392 A - 67064 - Avezzano (AQ), email confortini.ingegneria@gmail.com, e PEC roberto.confortini@ingpec.eu, Tel. 0863 22622, 3358353074, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,

Con successivo atto di accettazione il sottoscritto formulava il giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito della richiesta del GE, dottoressa Francesca Greco, viene rielaborata la perizia di stima stralciando, dai beni soggetti a procedure immobiliare di esecuzione,

il garage.

Il compendio immobiliare diventa il seguente:

- Bene N° 1 appartamento di civile abitazione, sito in Avezzano, via Pietro Nenni n. 2, censito al NCEU del Comune di Avezzano, al foglio n. 9, particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 232,4



Il lotto è formato dai seguenti beni :

Bene N° 1 edificio di civile abitazione, sito in Avezzano, via Pietro Nenni n. 2, censito al NCEU del Comune di Avezzano al foglio n. 9, particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 232,41;

DESCRIZIONE

Bene N° 1 – appartamento ad uso abitativo, sito in Avezzano, via Pietro Nenni n. 2, censito al NCEU del Comune di Avezzano al foglio n. 9, particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 232,41;

Si tratta di un appartamento presente in un più ampio fabbricato di edilizia convenzionata, costruito dall'ex IACP, oggi ATER, in diritto di superficie, avente caratteristiche di edilizia economica popolare, costruito in Avezzano, in località Pulcina.

Per il bene 1 è stato effettuato un accesso forzoso organizzato e disposto dal custode giudiziario, nominato dal giudice dell'esecuzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si conferma la completezza della documentazione ex art 567 dei seguenti beni:

Bene N° 1 –piccolo appartamento ad uso abitativo in Avezzano, via Pietro Nenni, n. 2

Si tratta di un appartamento situato all'interno di un ampio fabbricato di edilizia economica popolare costruito in Avezzano, in località Pulcina.

E' collocato al piano secondo, interno 4.

INQUADRAMENTO DEGLL'IMMOBILE



Figura 1 fabbricati su part. 1003 catasto urbano



PROSPETTO
EST

Figura 2 prospetto



Particolare del percorso aperto (portico comune), di collegamento fra la corte comune est-con corte comune ovest. Da esso si accede al vano scala A posto sulla dx

Figura 3 particolare dell'accesso



Figura 4 altro prospetto

Confini:

Bene n. 1: E' posizionato al secondo piano e confina a Nord con vano scala, a Sud con corte comune, a Est e Ovest con corte comune.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo Avezzano, via Pietro Nenni, n. 2, piano secondo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno, A.c.	27,00 mq				2,70 m	
Wc	12,50 mq					
camera	8,13					
totale	47,63	54,50mq	1,00	54,50 mq	2,70 m	
Loggia el 2	2,85	3,10mq	0,33	1,02	2,70	
Loggia el 3	3,35	3,75mq	0,33	1,24	2,70	
Loggia el 4	2,65	3,15 mq	0,90	2,84	2,70	
		59,60mq				

Totale superficie convenzionale: 59,60 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 59,60 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo in Avezzano, via Pietro Nenni, n. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1997 08/10/2007	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq
Dal 08/10/2007 a 08/02/2013	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq
08/02/2013 A tutto il giorno 11/08/2022, data di trascrizione del pignoramento,	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq

DATI CATASTALI

Bene N° 1 edificio ad uso abitativo, foglio 10, part 189 sub 1

Catasto URBANO (NCEU)								
Dati identificativi					Dati di classamento			
Foglio	Part.	Sub.	Zona cen.	classe.	categoria	vani	Superficie mq	Rendita catastale
9	1003	sub.53,	1,	clas. 2	A/2,	3,	56 mq,	€ 232,41;

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Le differenze in pianta derivano dall'imputazione di muri confinanti (considerati dal sottoscritto al 50%) e dalla loggia tamponata. Si precisa che il mappale 1003 sub.53 foglio 9 deriva, come si vedrà, da variazione

del 06/06/2006 pratica AQ0088360 del mappale 256 sub 53 foglio 9;

il mappale 1003 sub.5 foglio 9 deriva, come si vedrà, da variazione del 06/06/2006 pratica AQ0088360 del mappale 256 sub 5 foglio 9;

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 -

L'appartamento, con rifiniture povere, si presenta in buono stato di manutenzione. E' dotato di impianto elettrico non a norma, di infissi in alluminio anodizzato senza vetro camera, di qualità scadente, di pavimenti in linoleum. L'accesso avviene da un pianerottolo di piano. E' servito da ascensore, funzionante al momento dell'accesso. Si accede al portico tunnel, che al suo interno presenta l'accesso al vano scala A, tramite una scala a scendere, da via Pietro Nenni si utilizzano dei gradini che superano il dislivello della strada rispetto alla corte comune. Non esistono barriere architettoniche in quanto, la corte comune, che è complanare con l'accesso agli appartamenti, si immette, più a valle, con una viabilità di quartiere.

PROVENIENZA VENTENNALE

Bene N° 1 - appartamento ad uso abitativo in Avezzano, via Pietro Nenni, n. 2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1997 08/10/2007	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq
Dal 08/10/2007 a 08/02/2013	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq
08/02/2013 A tutto il giorno 11/08/2022, data di trascrizione del pignoramento,	[REDACTED]	Particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sul Bene N° 1, edificio ad uso abitativo, foglio 9, Comune di Avezzano, part. 1003 sub 53, classe 2, cat. A/2, sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 22/02/2013 ai numeri 3723/199 per Euro 134.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 67.000,00 a favore di Cassa Di Risparmio Di Orvieto, Società Per Azioni, sede in Orvieto (TR), domicilio ipotecario eletto Orvieto - Piazza Della Repubblica 21,

b) Verbale di pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del territorio di L'Aquila in data 11/08/2022, ai numeri 15540/12671 a favore di POP NPLS 2018 S.r.l. società unipersonale, sede Conegliano (TV), codice fiscale 04952350264 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1- Appartamento.

I beni fanno parte di un edificio multipiano costruito in località Pulcina, nella zona Nord di Avezzano, sulla base di quanto previsto nel piano particolareggiato zona PEEP del Comune di Avezzano.

Questo palazzo è stato costruito su area in diritto di superficie come previsto nelle norme sull'edilizia sovvenzionata e convenzionata.

Va chiarito che, in sede di accesso, confrontando quanto previsto nell'accatastamento, che riporta le piantine dell'appartamento dopo la costruzione, sono emerse delle difformità: non è presente una tramezzatura, che separava la zona notte da quella giorno e una loggia, originariamente aperta è stata chiusa.

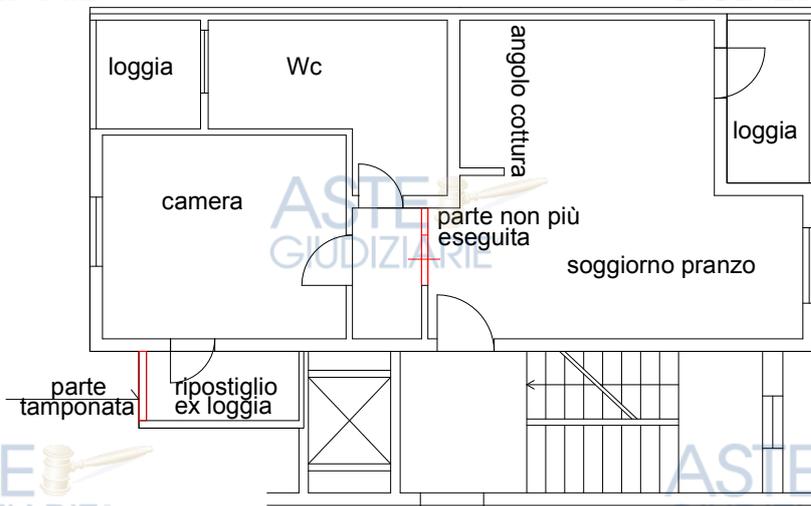
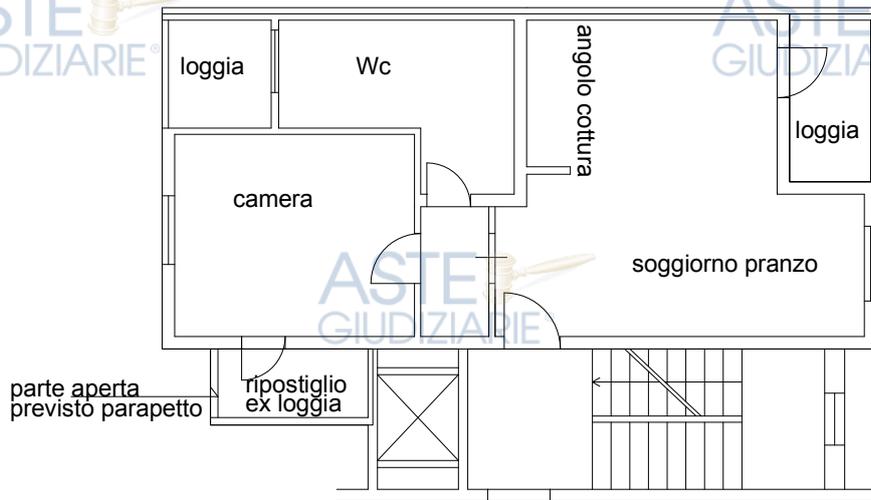


Figura 5 pianta appartamento. in rosso le piccole difformità

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - edificio part 1003 sub 53 del foglio 9 del Comune di Avezzano, via Nenni risulta completa.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - appartamento part 1003 sub 53 foglio 9 Comune di Avezzano (AQ) via Pietro Nenni, n. 2. L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutato:

[Redacted name]

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

- [REDACTED]
- (Proprietà 1/1 in diritto di superficie)

CONFINI

Bene n. 1: appartamento part. 1003, sub 53, foglio n. 9 del Comune di Avezzano, è'
 posizionato al secondo piano e confina a Nord con vano scala, a Sud con corte comune, a Est
 e Ovest con corte comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 appartamento part. 1003, sub 53, foglio n.9 Comune di Avezzano

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, fino a 04.02.1997	COMUNE DI AVEZZANO 100/100	foglio n. 9 part. 256
ISTITUTO AUTONOMO CASEE POPOLARI dal 04.02.1997	100/100 (in diritto di superficie)	foglio n. 9 part. 256
Dal 04.02.1997 al 06.06.2006	[REDACTED] SCRITTURA PRIVATA del 04/02/1997 Pubblico ufficiale UMBERTO BADURINA Sede CARSOLI (AQ) Repertorio n. 9910 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2218.1/1997 in atti dal 24/11/1998	foglio n. 9 part. 256 sub 53 Proprietà superficaria 1000/1000 VIA DEI MILLE Scala A Interno 4 Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC € 864 Var. quadro tariff. 01.01.1992 RC € 232,41
Dal 06.06.2006 al 11/09/2007	[REDACTED]	foglio n. 9 part. 1003 sub 53 Proprietà superficaria 1000/1000 VIA dei MILLE, Scala A Interno 4 Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC € 232.41 Pratica n. AQ0088360 in atti dal 06/06/2006, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12986.53/2006)
Dal 11/09/2007 al 04.01.2012	Comune di Avezzano, proprietà dell'area CF 81002910669* [REDACTED] DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 3140.1/2013 - Pratica n. AQ0035581 in atti dal 04/03/2013	via dei Mille , foglio n. 9, part 1003, sub 53, scala A, interno 4, ZC 1, classe 2, cat. A/2, vani 3, RC € 232,41

Comune di Avezzano, proprietà dell'area
CF 81002910669*

via Pietro Nenni, n.2,
foglio n. 9, part 1003, sub 53, scala A, interno 4, ZC 1,
classe 2, cat. A/2, vani 3, RC € 232,41
VARIAZIONE del 04/01/2012 Pratica n. AQ0000786 in
atti dal 04/01/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.
95.1/2012)

Dall'08.02.2013 ad oggi

Comune di Avezzano, proprietà dell'area
CF 81002910669*

via Pietro Nenni, n.2,
foglio n. 9, part 1003, sub 53, scala A, interno 4, ZC 1,
classe 2, cat. A/2, vani 3, RC € 232,41

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1

L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato di edilizia economico-popolare costruito applicando il sistema Modul, tecnica in voga negli anni 80, che consisteva nel realizzare edifici con pareti in cemento armato realizzate con l'uso di casseri rampanti. Le pareti portanti usualmente avevano lo spessore di cm 20, come sono le pareti strutturali riscontrate in loco. Questa tipologia edilizia strutturale è caratterizzata per avere una rigidità distributiva, per l'impossibilità di poter procedere alla demolizione di pareti portanti in caso di mutamento delle esigenze funzionali. Le finiture sono realizzate con intonaci civili e tinteggiate con idropitture in discreto stato conservativo. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di qualità scadente.

L'appartamento è ben esposto avendo due esposizioni prevalenti che sono Est e Ovest. Sul lato Nord la parete è chiusa. L'appartamento è dotato d'impianto elettrico non a norma, e di impianto di riscaldamento a termosifoni. I pavimenti sono in linoleum.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene N° 1

Al momento dell'accesso il bene 1 non risultava occupato. L'appartamento era privo di arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 appartamento part. 1003, sub 53, foglio n.9 Comune di Avezzano

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, fino a 04.02.1997	COMUNE DI AVEZZANO 100/100	foglio n. 9 part. 256
ISTITUTO AUTONOMO CASEE POPOLARI dal 04.02.1997	100/100 (in diritto di superficie)	foglio n. 9 part. 256
Dal 04.02.1997 al 06.06.2006	SCRITTURA PRIVATA del 04/02/1997 Pubblico ufficiale UMBERTO BADURINA Sede CARSOLI (AQ) Repertorio n. 9910 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2218.1/1997 in atti dal 24/11/1998	foglio n. 9 part. 256 sub 53 Proprietà superficaria 1000/1000 VIA DEI MILLE Scala A Interno 4 Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC £ 864 Var. quadro tariff. 01.01.1992 RC € 232,41
Dal 06.06.2006 al 11/09/2007		foglio n. 9 part. 1003 sub 53

Proprietà superficiaria 1000/1000
VIA dei MILLE, Scala A Interno 4
Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC € 232.41
Pratica n. AQ0088360
in atti dal 06/06/2006, VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12986.53/2006)

Dal 11/09/2007 al 04.01.2012

Comune di Avezzano, proprietà dell'area CF 81002910669*
DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 3140.1/2013 - Pratica n. AQ0035581 in atti dal 04/03/2013

foglio n. 9 part. 1003 sub 53
Proprietà superficiaria 1000/1000
VIA dei MILLE, Scala A Interno 4
Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC € 232.41
pratica n. AQ0088360
in atti dal 06/06/2006, VARIAZIONE PER
MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 12986.53/2006)

dal 04/01/2012 al
08/02/2013

Comune di Avezzano, proprietà dell'area CF 81002910669*

Comune di Avezzano, CF 81002910669,
proprietà dell'area via Pietro Nenni, n.2, Scala A Interno 4
part. 1003, sub 53, Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC €
232.41 . VARIAZIONE del 04/01/2012 Pratica n.
AQ0000786 in atti dal 04/01/2012 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 95.1/2012)

Dall'08.02.2013 ad oggi

Comune di Avezzano, proprietà dell'area CF 81002910669*

Comune di Avezzano, CF 81002910669,
proprietà dell'area via Pietro Nenni, n.2, Scala A Interno 4
part. 1003, sub 53, Piano 2, ZC1, A/2, cl.2, vani 3, RC €
232.41 . VARIAZIONE del 04/01/2012 Pratica n.
AQ0000786 in atti dal 04/01/2012 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 95.1/2012)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 . Si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e il progetto. Queste difformità dovranno essere sanate.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

Il lotto è formato dai seguente immobile:

• **Bene N° 1-**

• **DESCRIZIONE:**

Il lotto è formato dall'appartamento ad uso abitativo, posto al piano secondo del fabbricato in via Nenni, n. 2 .

CONFINI

Bene n. 1: appartamento part. 1003, sub 53, foglio n. 9 del Comune di Avezzano, è'
posizionato al secondo piano e confina a Nord con vano scala, a Sud con corte comune, a Est
e Ovest con corte comune.

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo Avezzano, via Pietro Nenni, n. 2, piano secondo

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno, A.c.	27,00 mq				2,70 m	
Wc	12,50 mq					
camera	8,13					
totale	47,63	54,50mq	1,00	54.50 mq	2,70 m	
Loggia el 2	2,85	3,10mq	0,33	1,02	2,70	
Loggia el 3	3,35	3,75mq	0,33	1,24	2,70	
Loggia el 4	2,65	3,15 mq	0,90	2,84	2,7	
Totale superficie convenzionale:				59,60 mq		
Incidenza condominiale:					8,3%	
Superficie convenzionale complessiva:						



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di un unico lotto.

LOTTO UNICO

CRITERI DI STIMA

Occorre chiarire che la stima dovrà tenere conto della caratteristica specifica del diritto di superficie e del fatto che l'edilizia convenzionata prescrive dei limiti nel prezzo di cessione dell'appartamento stesso. Per questa ragione al prezzo di stima, valutato in diritto di proprietà dovrà, poi, essere applicato un coefficiente riduttivo per tener conto che il fabbricato è gravato dal fatto che il terreno, di proprietà del Comune di Avezzano è stato ceduto all'ex IACP in diritto di superficie e quindi è soggetto alle norme vigenti per l'edilizia convenzionata pubblica. La durata del diritto di superficie è di 99 anni a far data dalla data di stipula della convenzione con cui il Comune di Avezzano cedeva, in diritto di superficie, l'immobile all'ex IACP, oggi ATER.

La valutazione del bene terrà conto di parametri di tipo intrinseco ed estrinseco come di seguito specificato.

CRITERI DI STIMA

Criteri generali del metodo di stima sintetico comparativo

Si basa sul confronto tra il valore di un bene preso come campione di riferimento (di cui posso conoscere il costo) ed il bene reale oggetto di stima, che viene ragguagliato al primo.

L'unità di riferimento scelta come bene campione viene dedotta dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, a loro volta desunti dalle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e riferiti ad immobili di abitazioni di tipo economico, distinti per stato conservativo e per area urbana, mediati con dati provenienti dal mercato immobiliare fornito da agenzie immobiliari di

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

i Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Fossano e Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nel comune di Pescocostanzo, in quanto il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: L'AQUILA

Comune: AVEZZANO

Fascia/zona: Semicentrale/- ZONA A RIDOSSO DELLA FASCIA CENTRALE B2, AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI I? E II?

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	790	1100	L	2,6	3,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	940	L	2	2,8
Autorimesse	NORMALE	350	520	L	1,8	2,5
Rov.	NORMALE	570	870	L	2,9	4,3

Andamento dei prezzi degli immobili a Avezzano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie residenziali a Avezzano, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



€ Prezzo medio affitto (€/m²)



▲ Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media

Prezzi forniti da agenzie immobiliari forniscono i seguenti valori:



Appartamento in via Aldo Moro, 10, Avezzano

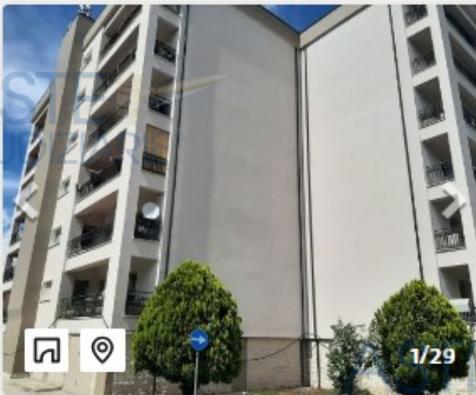
95.000 €

5 locali 100 m2 3° piano senza ascensore

Appartamento posto al terzo piano in un contesto di poche unità abitative nella servita di Avezzano. E' composto da: ingresso, salone con camino, cucina abitabile

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento in via Togliatti, s.n.c, Avezzano

120.000 €

5 locali 120 m2 2° piano con ascensore

Vendesi appartamento al secondo piano composto da salone, cucina, tre camere, bagni entrambe con la finestra, terrazza, balcone, cantina posta al piano sesto da

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento in via Luigi Sturzo, 19, Avezzano

110.000 € Garage/posto auto compreso

5 locali 131 m2 4° piano con ascensore

Figura 6 fonti internet

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9
Firmato Da: ROBERTO CONFORTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3241cf99a160278e6f7d9fc13c5fa002c

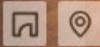


Trilocale in via Uga la malfa, 59, Avezzano

75.000 € ~~78.000 €~~ ↓ 4%

3 locali 84 m2 1° piano con ascensore

L'appartamento è posto al primo piano della palazzina con ascensore ed è composto: terrazzo, ampio corridoio, sala da pranzo con cucina, bagno di servizio, camera mat



+39 346.7450502

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Quadrilocale in via Treves, s.n.c, Avezzano

110.000 €

4 locali 106 m2 Piano rialzato con ascensore

RIF. A14 - AVEZZANO - Zona Nord - Via Treves - Appartamento di Mq. 106 c. a, posti di ascensore e composto da: Ingresso, soggiorno, cucina semi-abitabile, disimpegno



1/17

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Quadrilocale in via Piero Gobetti, 8, Avezzano

120.000 €

4 locali 117 m2 1° piano con ascensore

Figura 7 fonte internet

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3f77b93975a4e170370576712a8ec8c9
Firmato Da: ROBERTO CONFORTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3241cf99a160278e67d9fc13c5fa002c



Appartamento in don luigi sturzo, s.n.c, Avezzano

120.000 € Garage/posto auto compreso

5 locali 128 m2 2° piano con ascensore

In Avezzano a due passi dal centro storico vendesi appartamento in ottimo stato, il secondo piano ed esposto completamente a sud. L'immobile è provvisto di ascensore

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento in Ugo la Malfa, s.n.c, Avezzano

115.000 € Garage/posto auto compreso

7 locali 110 m2 1° piano con ascensore

Avezzano – Via Ugo la Malfa In zona servita nelle vicinanze di scuole, supermercati proponiamo in vendita appartamento di Mq 110 ca. al P. 1° in palazzina servita da a:

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



Appartamento in via Palmiro Togliatti, s.n.c, Avezzano

110.000 € Garage/posto auto compreso

5 locali 100 m2 1° piano con ascensore

Figura 8 fonte internet

La media dei prezzi di questi appartamenti è posta in vendita a € 950/mq. Va chiarito che il prezzo offerto si discosta, da quello che si fissa con il rogito, in quanto, normalmente, il punto d'incontro fra domanda e offerta, in un mercato pseudo-stazionario, va a collocarsi mediamente in un livello di prezzo più basso del prezzo di prima richiesta, con una riduzione oscillante fra 8-10%. Pertanto come prezzo medio si assume un valore pari a $€ 950,00 * 0,92 =$ circa 880 €/mq.

Il prezzo medio OMI è pari a $\frac{1}{2} * (640,00 + 940,00) = € 790,00$.

Occorre chiarire che il prezzo che viene ad essere determinato è in diritto di proprietà per cui dovrà essere ridotto per tener conto del fatto che il terreno su cui sorge l'immobile è di proprietà comunale ed è ceduto all'ex IACP, oggi Ater, in diritto di superficie.

Nel caso di specie occorre chiarire che, nella convenzione, è fissato che il prezzo di possibile vendita dell'immobile, sottoposto a tale regime, non può essere quello proveniente da un libero mercato, dovendo non superare limiti di costo fissati da DM emanati periodicamente dallo Stato.

Alla luce delle precedenti considerazioni il prezzo che viene fissato dovrà essere ridotto oltre che per tener conto del regime del suolo, ma anche per il regime particolare regolante il vincolo stabilito nella vendita.

La legge 448 del 1998 agli art. 45 e seguenti ha così stabilito:

"45. I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), ovvero delimitate ai sensi dell'[articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'[articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971](#). Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia."

L'art. 47 stabilisce che

"47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022)"

Il successivo art. 48:

"48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'[articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in](#)

materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

(comma così sostituito dall'articolo 22-bis della legge n. 108 del 2021, poi così modificato dall'art. 10-quinquies del decreto legge n. 21 del 2022, convertito dalla legge n. 51 del 2022)"

Il combinato disposto delle norme richiamate porta alla valutazione del prezzo di trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà applicando quanto previsto dal richiamato art. 48.

Il decreto richiamato all'art. 37 comma 1 così recita:

" Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile (L)

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.

(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)

..... Omissis"

Il comune di Avezzano ha stabilito, con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 2020, la formula per calcolare il costo per l'eliminazione del diritto di superficie, che non viene preso in considerazione perché è poi superato dalle disposizioni emanate nel 2022, su

riportate, ma fissa anche i criteri per poter calcolare l'onere per l'eliminazione del vincolo legato al prezzo di vendita, criteri che verranno utilizzati. In particolare stabilisce

quale sia il corrispettivo per la rimozione del vincolo:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli. Cc. 48 = $(Vv + Rdriv) / 2 \times 60\%$

MP = Quota millesimale dell'unità immobiliare.

0,50 = percentuale di riduzione indicata dal D.M. 151/20 pari al 50% del corrispettivo determinato in applicazione del nuovo comma 48 dell'art. 31, della Legge n. 448/98 come determinato al precedente punto.

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione.

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

- in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

CRVs = CRV * 0,5

dove:

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie.

Applicando le disposizioni richiamate, si utilizzerà il valore venale fissato in zona PEEP dal Comune di Avezzano per edilizia pubblica, che è pari a € 20/mq (DELIB. C.C. N. 82/2021).

Ne consegue che il costo complessivo per il passaggio dal diritto di superficie a quello di proprietà e per la rimozione del vincolo si può approssimativamente valutare per il bene soggetto a procedura esecutiva:

RDS = $8764 / 6 * 83 / 1000 * 20,00 * 0,60 = € 1454,00$

Mentre la rimozione del vincolo è pari $1454 / 2 = € 727,00$

La somma da dover detrarre è la seguente: $€ 1454 + 727 = € 2181,82$

Stima dell'immobile

Il metodo di stima utilizzato prevede che si tenga conto degli eventuali oneri che si devono sostenere per rendere i due beni, quello reale e quello di confronto, tra loro equipollenti. Tale comparazione si elabora utilizzando specifici coefficienti sintetici di ragguaglio, che saranno,

ovviamente, di valore unitario per il bene campione. In tutti quei casi in cui le caratteristiche del bene reale, riferite ad un singolo coefficiente, siano migliori rispetto a quelle del bene di riferimento, il coefficiente di ragguglio risulterà maggiore di uno; viceversa, sarà minore di uno. I parametri fondamentali attraverso i quali avviene il ragguglio tra il bene reale e quello di confronto sono i seguenti:

- A1 = che tiene conto della tipologia di immobile (ad es. signorile, civile, popolare, rispetto al bene campione);
- A2 = che tiene conto dell'ubicazione (ad esempio centralissima, centrale, eccentrica, periferica, rispetto al bene campione);
- A3 = che tiene conto dei collegamenti con i servizi (ad es. ottimo, buono, cattivo);
- A4 = che tiene conto dell'esposizione prevalente (ad es. ottima, buona, mediocre, cattiva);
- A5 = che tiene conto dell'epoca di costruzione (ad es. recentissima, recente, vecchia, antica);
- A6 = che tiene conto dell'impianto strutturale (ad es. robusto, normale, leggero, etc.);
- A7 = che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione (ad es. ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- A8 = che tiene conto del grado di finitura (ad es. ricco, ordinario, semplice, rustico);
- A9 = che tiene conto dell'ampiezza media dei vani (ad es. grande, media, piccola, etc.);
- A10 = che tiene conto della richiesta del mercato dei fitti (ad es. ricercata, normale, scarsa);
- A11 = che tiene conto dello stato degli impianti (ad es. ottimo, buono, mediocre, scarso);
- A12 = che tiene conto dello schema distributivo dei locali (ad es. ottimo, buono, mediocre, scarso);
- A13 = che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile in rapporto alle funzioni del bene.

Per i coefficienti riguardanti le caratteristiche intrinseche dell'immobile, facendo riferimento ad un immobile residenziale tipico della zona, si ritiene che i parametri siano normali e, di conseguenza, i relativi coefficienti unitari. Per i parametri estrinseci si avrà, invece, un coefficiente di ragguglio corrispondente ad ogni parametro evidenziato, il cui valore potrà essere maggiore, minore o uguale all'unità.

I valori parametrici precedentemente indicati (tabella quotazioni OMI) oscillano tra un massimo ed un minimo e consentono, attraverso una serie di elaborazioni, di pervenire alla determinazione di un valore unitario e di un valore ordinario, da raggugliare al bene oggetto di stima. A tal proposito, occorre innanzitutto determinare il valore normale del bene campione, sulla base dell'intervallo di validità tra i valori massimi e minimi forniti dall'OMI, procedendo secondo quanto esplicitamente chiarito da: "Agenzia delle Entrate - Disposizioni in materia di individuazione dei

ASTE GIUDIZIARIE®
criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", al punto 1.3 sotto riportato (Par. 1: "Determinazione del valore normale per gli immobili residenziali"):

Il **valore normale** degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie, espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie (mq)}$$

Il **valore normale unitario** degli immobili residenziali, di cui al punto 1.2 del provvedimento, è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove *Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano, rispettivamente, i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

<i>K1</i> (taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0
<i>K2</i> (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1 >>

Applicando quanto sopra riportato, risulta immediato il calcolo del **valore normale unitario** dei beni campione, che tengono conto dei criteri prima espressi:

Il valore unitario del bene campione di riferimento è:

$$V_{Nu} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K =$$

$$= 640 + (940 - 640) \times [(K1 + K2 \times 3) / 4] = 640 + 300 \times [(0,8 + 0,5 \times 3) / 4] = 812,50 \text{ €/mq}$$

Mediato con il valore minimo 880/mq si ottiene

$$\frac{1}{2} \times (812,50 + 880,00) = \text{€ } 846,26 \text{ /mq}$$

PALAZZINA AD USO ABITATIVO - Calcolo della superficie lorda raggugiata							
PROGR.	RIFERIMENTI CATASTALI	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE RAGGUAGLIATO PROGRESSIVO (mq)	
1	Fg.9 Part.1003 sub.53,	I	appartamento	59,60	59,60	59,60	
TOTALE						59,60	

A questo punto, occorre applicare alle superfici così individuate i parametri A_j descritti in precedenza, in modo da considerare le caratteristiche proprie del bene reale oggetto di stima rispetto al bene campione. Le superfici così ottenute, infine, sono moltiplicate per i valori normali unitari prima determinati, ricavando i valori di stima dei beni (arrotondati ai mille euro).

PROGR.	SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE (mq)	A1	A2	A3	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	COEFF. DI RAGUAGLIO SINTETICO	SUPERFICIE RAGGUAGL. (mq)	VALORE NORMALE UNITARIO (€/mq)	STIMA DEL BENE (€)	IN CIFRA TONDA (€)
1	59.63	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,90	1,05	1	0,98	1	1	0,9598	53,55	846,26	43509	43500,00
TOTALE																		43.500,00

Al valore totale, individuato in c.t. € 43.500, vanno detratti gli oneri per il passaggio dal diritto di proprietà al diritto di superficie e gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile sia nei confronti del Comune che per redigere l'APE, che si stimano in complessive € 2000,00, quindi in totali 43.500-2000 = € in c.t. 41.500 (diconsi quarantunomilacinquecento).



Pertanto, il valore del bene diventa € 41.500-2181,00 = € 39.319,00

In C.T. € 39.500,00

Diconsi trentanovemila-cinquecento

Avezzano, li 06/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Confortini Roberto



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.500

Bene N° 1 edificio di civile abitazione, sito in Avezzano, via Pietro Nenni n. 2, censito al NCEU del Comune di Avezzano al foglio n. 9, particella 1003 sub.53, Via Pietro Nenni n.2, scala A, interno 4, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 232,41;

Bene N° 1 -			
Ubicazione:	Avezzano, via Nenni, n. 2 appartamento.		
Diritto reale:	Proprietà in diritto di superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	-edificio ad uso abitativo part. 1003, sub. 53, foglio n. 9 Comune di Avezzano, superficie lorda catastale appartamento 56 mq, cat. A/2, classe 2, vani 3, RC 232,41, 3	Superficie Totale catastale	56,00 mq
Stato conservativo:	Si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	l'appartamento è una unità immobiliare appartenente ad un fabbricato, ad uso abitativo, composto di sei piani. Il fabbricato è stato realizzato con il sistema tipo "modul", che prevede la realizzazione di pareti portanti in c.a. di m 20...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato conservativo e descrizione:	L'appartamento è costituito da una camera da letto con un ampio bagno, un soggiorno, con angolo di cottura. L'appartamento è servito da un ascensore ed è collocato al piano secondo di un edificio composto di sei piani. I pavimenti sono in linoleum, le tinteggiature sono in idropitture, poste in opera su intonaci civili lisci. Le finestre e le porte finestre sono in alluminio anodizzato. È dotato di termosifoni e di impianto elettrico, non a norma. Il soggiorno è dotato di angolo di cottura, rivestito con piastrelle. Il bagno è ampio ed è dotato oltre che dei sanitari: wc, lavabo e bidet, anche di vasca. Non sono presenti barriere, in quanto, l'accesso alla scala A avviene da corte comune, complanare con la viabilità di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso non risultava occupato.		

il tecnico ing. Roberto Confortini