
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Michetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

contro

omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19

Con provvedimento del 22/10/2024, il sottoscritto Ing. Michetti Enrico, con studio in Via Molise, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email enricomichetti@yahoo.it, PEC enrico.michetti@ingpec.eu, Tel. 0863 20341, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino bifamiliare ubicato ad Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con corte esclusiva annessa, sviluppatasi su 4 livelli. L'edificio è sito all'interno di un complesso immobiliare nella zona sud del Comune di Avezzano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso; l'accesso infatti è stato eseguito in data 20 Novembre 2024 ed è stato consentito dal proprietario dell'immobile.

L'edificio non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Trattasi di un garage al piano seminterrato collocato all'interno di un villino bifamiliare per civile abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso; l'accesso infatti è stato eseguito in data 20 Novembre 2024 ed è stato consentito dal proprietario dell'immobile. L'edificio non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Copia del **titolo di proprietà** del bene oggetto di perizia è riportata nell'**allegato 1**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Copia del **titolo di proprietà** del bene oggetto di perizia è riportata nell'**allegato 1**.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

L'abitazione oggetto di perizia (sub 14 e 5) confina al piano terra con il sub 13 e con gli spazi comuni identificati dal sub 1, come meglio visibile nell'elaborato planimetrico riportato nella **documentazione catastale (allegato 2)**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Il garage confina con il sub 14.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,01 mq	90,11 mq	1	90,11 mq	2,70 m	T-1
Sottotetto non abitabile	39,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	1,45 m	2
Cantina	28,77 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	2,40 m	S1
Corti esclusive	58,00 mq	58,00 mq	0,18	10,44 mq		T
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq		T
Terrazzo	17,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq		T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq		1
Balcone coperto	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq		1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq		2
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Si veda in proposito la visura storica riportata nella documentazione catastale allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Si veda in proposito la visura storica riportata nella documentazione catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	739	5 14		A/7	2	6,5 vani	133 mq	654,61 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo. Sussistono delle piccole difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile, tra le quali la predisposizione di un bagno non previsto al piano sottotetto e alcune tramezzature differenti da quanto rappresentato in pianta.

Considerato che l'interno è comunque in corso di realizzazione, si ritiene che si possa procedere alla rimozione delle difformità, tramite piccole opere edili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	739	23		C/6	12	24 m ²	29 m ²	65,69 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il garage si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti, fatta salva la mancata realizzazione della parete di separazione con la cantina facente parte del sub 14.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

L'immobile non è ancora completo in tutte le sue finiture e negli impianti tecnologici come è possibile ricavare dalla **documentazione fotografica** riportata nell'**allegato 3**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

L'immobile non è ancora completo in tutte le sue finiture e negli impianti tecnologici come è possibile ricavare dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Si veda in proposito quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Si veda in proposito quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Si veda in proposito quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Si veda in proposito quanto riportato nell'atto di compravendita allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento.

Le fondazioni, da quanto si evince dalla relazione allegata alla richiesta di permesso di costruire, è a travi rovesce.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli (seminterrato, terra, primo e sottotetto).

Le tamponature esterne sono in laterizio.

Le tramezzature interne dell'unità immobiliare oggetto di stima sono in laterizio e, allo stato dei luoghi, non sono ancora intonacate.

Gli impianti tecnologici risultano solo parzialmente realizzati.

Sono montati i controtelai delle finestre e i relativi avvolgibili, ma non tutte le finestre; alcune infatti sono stoccate all'interno dell'abitazione.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Non sono presenti pavimenti e rivestimenti. La scala interna è priva di rivestimento.

L'abitazione è dotata di corti esterne esclusive e portico al piano terra e di balconi ai piani superiori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Il garage risulta ancora allo stato grezzo, con gli impianti solo parzialmente realizzati; è presente la serranda esterna, le pareti interne non sono né intonacate né tinteggiate. La pavimentazione non è presente.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

L'immobile, al momento dell'accesso, è risultato nel possesso del debitore sig. **omissis**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

L'immobile, al momento dell'accesso, è risultato nel possesso del debitore sig. **omissis**.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

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

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila, aggiornate al 13/03/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli ivi indicate.

Si vedano in proposito le **ispezioni ipotecarie** riportate nell'**allegato 4**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila, aggiornate al 13/03/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli ivi indicate.

Si vedano in proposito le **ispezioni ipotecarie** riportate nell'**allegato 4**.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

La destinazione urbanistica del terreno su cui è stato realizzato l'intervento, è desumibile da quanto riportato in allegato alla richiesta di permesso di costruire ed in particolare nella relazione tecnica riportata nell'allegato 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

La destinazione urbanistica del terreno su cui è stato realizzato l'intervento, è desumibile da quanto riportato in allegato alla richiesta di permesso di costruire ed in particolare nella relazione tecnica riportata nell'allegato 5.

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

La costruzione non 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 è attualmente agibile, in quanto non ancora completato.

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato a seguito di permesso di costruire prot. 13908 del 30 dicembre 2003.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Avezzano, non risulta essere stata presentata la comunicazione fine lavori e, in conseguenza, la richiesta di agibilità.

La **documentazione reperita con l'accesso agli atti al Comune** è riportata nell'**allegato 5**.

Considerato che dal sopralluogo effettuato le unità immobiliari oggetto di perizia non risultavano ancora terminate, Il sottoscritto ha provveduto anche ad accesso agli atti presso il Genio civile di Avezzano, al fine di verificare l'esistenza del certificato di collaudo statico del fabbricato, che è risultato depositato.

La **documentazione reperita con l'accesso agli atti al Genio civile** è riportata nell'**allegato 6**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unità immobiliare si presenta, come detto, allo stato grezzo. Sussistono delle piccole difformità tra gli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire e lo stato di fatto dell'immobile, come la predisposizione di un bagno non previsto al piano sottotetto e alcune tramezzature posizionate in maniera differente da quanto in progetto.

Considerato che l'interno è comunque in corso di realizzazione, si ritiene che si possa procedere alla rimozione delle difformità, tramite piccoli interventi edilizi sull'unità immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

La costruzione non 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.

Il fabbricato all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato a seguito di permesso di costruire prot. 13908 del 30 dicembre 2003.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Avezzano, non risulta essere stata presentata la comunicazione fine lavori e, in conseguenza, la richiesta di agibilità.

Il sottoscritto ha provveduto anche ad accesso agli atti presso il Genio civile di Avezzano, al fine di verificare l'esistenza del certificato di collaudo statico del fabbricato, che è risultato depositato.

La documentazione relativa agli accessi agli atti suddetti è riportata in allegato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 idrico.

Il garage si presenta sostanzialmente conforme al progetto approvato, fatta salva la mancata realizzazione della parete di separazione con la cantina facente parte del sub 14.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il proprietario dell'immobile risulta aver pagato ad oggi tutte le spese condominiali fino all'anno 2024 incluso. Come dichiarato dall'amministratore di condominio (vedi **allegato 7**), le spese relative al 2025 sono in corso di riscossione.

L'importo complessivo delle spese condominiali relative all'abitazione e al garage di proprietà del sig. ***omissis*** dal bilancio preventivo per l'anno 2025 risulta pari ad euro 160,00 annui.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AVEZZANO (AQ) - VIA SAN FRANCESCO 306, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il proprietario dell'immobile risulta aver pagato ad oggi tutte le spese condominiali fino all'anno 2024 incluso. Come dichiarato dall'amministratore di condominio (vedi **allegato 7**), le spese relative al 2025 sono in corso di riscossione.

L'importo complessivo delle spese condominiali relative all'abitazione e al garage di proprietà del sig. ***omissis*** dal bilancio preventivo per l'anno 2025 risulta pari ad euro 160,00 annui.

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

- **Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato ad Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2**
Trattasi di una porzione di villino bifamiliare con corte esclusiva annessa, sviluppantesi su 4 livelli. L'edificio è sito all'interno di un complesso immobiliare nella zona sud del Comune di Avezzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 739, Sub. 5 e14, Categoria catastale A/7.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.000,00.

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento come valori minimi e massimi a quelli indicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate** per il Comune di Avezzano nella zona in cui è presente l'immobile interessato.

Tali **valori, per il secondo semestre dell'anno 2024**, sono così individuati: Ville e Villini – Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 550 €/mq e i 780 €/mq. (**allegato 8**).

Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno prendere come valore di riferimento per la stima il valore massimo tra quelli suddetti, pari a 780 €/mq. A tale valore è stato applicato un coefficiente di deprezzamento per tenere conto che l'immobile non è ancora completato.

Tale coefficiente è stato calcolato sulla base della tabella riportata di seguito: il valore del deprezzamento è dato dal prodotto dei coefficienti individuati nella tabella, ovviamente scegliendoli in corrispondenza delle opere necessarie per terminare l'unità immobiliare. Il risultato del deprezzamento complessivo così ottenuto andrà, pertanto, moltiplicato per il valore di mercato del bene concluso.

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

Tabella tratta dal testo "Stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari" a cura di Graziano Castello, edizioni Legislazione Tecnica

Nel caso in esame tale coefficiente risulta pari a: $0,96 \times 0,915 \times 0,975 \times 0,95 \times 0,91 \times 0,97 \times 0,985 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,97 = 0,66$

Pertanto il valore al mq per l'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta pari a: $0,66 \times 780 \text{ €/mq} = 514,80 \text{ €/mq}$

A tale valore va applicato il coefficiente di 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 nella presente relazione, ottenendo quindi un valore unitario di stima pari a: $0,95 \times 514,80 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 489,06$, che viene arrotondato ad $\text{€/mq } 490,00$.

L'importo complessivo risulta pertanto pari a $\text{€/mq } 490,00 \times 133 \text{ mq} = \text{€ } 65.170,00$.

Da tale importo vanno poi detratte le spese per eliminare le difformità presenti stimate in $\text{€ } 2.000,00$, tenendo conto delle opere edili necessarie per rendere l'immobile conforme al progetto approvato e delle spese tecniche per la variazione catastale necessaria per allineare la planimetria catastale a quella di progetto, essendo le due non perfettamente coincidenti.

$V_1 = \text{€ } 65.170,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 63.170,00$ arrotondato ad $\text{€ } 63.000,00$

Pertanto il valore di stima finale dell'unità immobiliare è di € 63.000,00.

• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1**

Trattasi di un garage al piano seminterrato di un villino bifamiliare, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 739, Sub. 23, Categoria catastale C/6.

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

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento come valori minimi e massimi a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Avezzano nella zona in cui è presente l'immobile interessato, riportati in allegato.

Tali valori, per il secondo semestre dell'anno 2024, sono così individuati: Autorimesse - Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 170 €/mq e i 250 €/mq. Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno prendere come valore di riferimento per la stima il valore massimo tra quelli suddetti pari a 250 €/mq.

A tale valore va applicato un coefficiente di deprezzamento per tenere conto che l'immobile non è ancora completato.

Tale coefficiente viene calcolato sulla base della tabella vista in precedenza: il valore del deprezzamento è dato dal prodotto dei coefficienti individuati nella predetta tabella, ovviamente scegliendoli in corrispondenza delle opere necessarie per terminare l'unità immobiliare. Il risultato del deprezzamento complessivo così ottenuto andrà, pertanto, moltiplicato per il valore di mercato del bene concluso.

Nel caso in esame tale coefficiente risulta pari a: $0,96 \times 0,915 \times 0,975 \times 0,95 \times 0,985 = 0,80$

Pertanto il valore al mq per l'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta pari a: $0,80 \times 250 \text{ €/mq} = 200,00 \text{ €/mq}$

A tale valore va applicato il coefficiente di abbattimento forfettario del 5%, come sopra descritto, ottenendo quindi un valore unitario di stima pari a $0,95 \times 200,00 \text{ €/mq} = 190,00 \text{ €/mq}$.

L'importo complessivo risulta pertanto pari a $190,00 \text{ €/mq} \times 29 \text{ mq} = € 5.510,00$.

Da tale importo vanno poi detratte le spese per eliminare le difformità presenti stimate in € 1.000,00, tenendo conto delle opere edili necessarie per rendere l'immobile conforme al progetto approvato e delle spese tecniche per la variazione catastale necessaria per allineare la planimetria catastale a quella di progetto, essendo le due non perfettamente coincidenti.

$V_2 = € 5.510,00 - € 1.000,00 = € 4.510,00$ arrotondato ad € 4.500,00

Pertanto il valore di stima finale dell'unità immobiliare è di euro 4.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Detrazioni applicate	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2.	133,00 mq	490,00 €/mq	€ 65.170,00	€ 2.000,00	€ 63.000,00
Bene N° 2 - Garage Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1	29,00 mq	190,00 €/mq	€ 5.510,00	€ 1.000,00	€ 4.500,00
Valore complessivo del lotto					€ 67.500,00

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

- 1) Titolo di proprietà e nota di trascrizione
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Documentazione acquisita con accesso agli atti al Comune di Avezzano
- 6) Documentazione acquisita con accesso agli atti al Genio civile
- 7) Dichiarazione relativa alle spese condominiali
- 8) Dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare

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 17/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Michetti Enrico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2**

Trattasi di una porzione di villino bifamiliare con corte esclusiva annessa, sviluppantesi su 4 livelli. L'edificio è sito all'interno di un complesso immobiliare nella zona sud del Comune di Avezzano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 739, Sub. 5 e 14, Categoria A/7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1**

Trattasi di un garage al piano seminterrato di un villino bifamiliare per civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 739, Sub. 23, Categoria C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà 1/1	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villino bifamiliare Identificato al catasto fabbricati - Fg. 58 part. 739, Sub. 5 e 14, categoria A/7	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non è ancora completa in tutte le sue finiture e negli impianti tecnologici come è possibile ricavare dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di villino bifamiliare, con corte esclusiva annessa, sviluppatasi su 4 livelli. L'edificio è sito all'interno di un complesso immobiliare nella zona sud del Comune di Avezzano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Avezzano (AQ) - Via San Francesco 306, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà 1/1	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg 58, Part. 739, Sub. 23, categoria C/6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non è ancora completa in tutte le sue finiture e negli impianti tecnologici come è possibile ricavare dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di un garage al piano seminterrato di un villino bifamiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		