

GEOMETRA CICCARELLI GABRIELE

Via Molise, 21C

67051 - AVEZZANO (AQ)

Partita IVA: 01119960662

Codice fiscale: CCCGRL62R13A515T

Telefono: 0863412825- Fax: 0863412825

e-mail: ciccarellistudiotecnico@gmail.com

PEC: gabriele.ciccarelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di AVEZZANO

procedura n. 7/2023

Debitore:

Avezzano, 14 gennaio 2025

Geometra Gabriele Ciccarelli

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 SOPRALLUOGHI	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	3
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	5
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	6
4. ALLEGATI	7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 28 ottobre 2024, il sottoscritto **Geometra Gabriele Ciccarelli**, con studio in Avezzano (AQ), via Molise n. 21C, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 1432, assicurato con la compagnia UNIPOL SAI, polizza n. 1/2670/122/24, con scadenza in data 27/02/2025, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Avezzano (AQ) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Avezzano (AQ), Via Elvezia n. 45, piano Terra, censito al foglio 26, particella 1932 sub. 1, cat. A/3, rendita € 129,11.

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Il bene immobile oggetto di stima consiste in un di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito prima dell'anno 1967.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, del fabbricato sopradescritto, di superficie lorda pari a mq 57,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 27,00,00 circa.

Il fabbricato in oggetto confina con Via Elvezia, con la particella n° 1912, e con la particella n° 1888.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: cucina/ soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno/ingresso ed una corte esterna pertinenziale.

Nel retro dell'immobile sulla parete dell'immobile oggetto di stima sono stati rilevati due contatori del gas di cui uno abbastanza nuovo e funzionante, che sicuramente non è in uso all'immobile in oggetto in quanto come già spiegato è in cattive condizioni di manutenzione. Quindi bisognerà verificare a chi corrisponde e da chi è utilizzato.

Stato di conservazione e manutenzione: L'appartamento in oggetto è in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, presentano persiane esterne in legno anche loro in cattivo stato di manutenzione.

Impianti tecnologici: Attualmente l'appartamento non è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

Finiture: Le finiture in genereale sono molto mediocri e vetuste.

Immobile 2

sito in Comune di Avezzano (AQ), Via Elvezia n. 45, censito al foglio 26, particella 1932 sub. 6, cat. F/1.

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di una area urbana, corte esclusiva dell'immobile censito al N.C.E.U al foglio 26 particella 1932 sub 1

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 57,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.794,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.430,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 19 dicembre 2024 (allegato A.1).

GEOMETRA CICCARELLI GABRIELE

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 10 gennaio 2025 (allegato A.2).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.1)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.2)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Immobile 1

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di AVEZZANO in data 15 ottobre 2021, repertorio 521 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 5 aprile 2022 al n. 6210 a favore di
derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 3.385,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.1)

Trascrizione pregiudizievole SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a firma di Tribunale di AVEZZANO in data 26 ottobre 2023, repertorio 7/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 1° marzo 2024 al n. 4104/3471 a favore di MASSA CREDITORI DEL
derivante da Sentenza dichiarativa di

fallimento. (allegato C.2)

Immobile 2

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di AVEZZANO in data 15 ottobre 2021, repertorio 521 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 5 aprile 2022 al n. 6210 a favore di
derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 3.385,00.

Durata ipoteca: anni. (allegato C.1)

Trascrizione pregiudizievole SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a firma di Tribunale di AVEZZANO in data 26 ottobre 2023, repertorio 7/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 1° marzo 2024 al n. 4104/3471 a favore di MASSA CREDITORI DEL
FALLIMENTO, contro
derivante da Sentenza dichiarativa di

fallimento. (allegato C.2)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Nessuna formalità, vincolo o onere.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Nessun dato

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile oggetto di stima è stato costruito prima dell'anno 1959, all'epoca fuori dalla perimetrazione urbana del Comune di Avezzano, e quindi non era necessaria nessuna autorizzazione edilizia, nello specifico tutto quello realizzato è legittimato, a conferma di tutto ciò il primo ed unico accatastamento è datato 17.11.1956. Non è provvisto del certificato di agibilità. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato la presenza di un bagno, non riportato nella planimetria del primo accatastamento.

Nessun dato

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato D.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato D.3)

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Elaborato planimetrico (allegato D.4)
- Estratto di mappa (allegato D.5)
- Elenco sub (allegato D.6)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato D.7)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA A SANATORIA: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Riferito a Diversa distribuzione delle finestre, e realizzazione di un bagno.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di una pratica DOCFA presso Agenzia del Territorio di L'Aquila: € 570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Riferito a Diversa distribuzione delle finestre, e presenza di un bagno.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Diversa distribuzione delle finestre e presenza di un bagno.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Realizzazione di tutti gli impianti tecnologici.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio IORIO SIMONA di AVEZZANO in data 15 novembre 2019, repertorio 4143, raccolta 3081, registrato a AVEZZANO in data 9 dicembre 2019 al n. 4295, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 10 dicembre 2019 al n. 19670/15964 (allegato F.1)

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio IORIO SIMONA di AVEZZANO in data 15 novembre 2019, repertorio 4143, raccolta 3081, registrato a AVEZZANO in data 9 dicembre 2019 al n. 4295, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 10 dicembre 2019 al n. 19670/15964 (allegato F.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: AVEZZANO (AQ)

Indirizzo: Via Elvezia n. 45

Dati catastali: Fg. 26, num. 1932, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	57,00	100%	57,00
Superficie commerciale totale, m ²			57,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93
FINITURA - Mediocre	0,90

DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,42

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 620,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 910,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 765,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 16.267,86
Valore OMI: € 53.463,15
Valore medio di mercato: € 18.314,10 = € 765,00 x 0,42 x m² 57,00

Valore stimato: € 14.364,00 = € 600,00 x 0,42 x m² 57,00

VALORE STIMATO € 14.364,00 (euro quattordicimilatrecentosessantaquattro/00)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: AVEZZANO (AQ)
Indirizzo: Via Elvezia n. 45
Dati catastali: Fg. 26, num. 1932, sub. 6

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie catastale
Foglio 26, num. 1932, sub. 6 (Via Elvezia 45)	27,00
Superficie totale, m²	27,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 90,00
---------------------------------------	----------------

Valore stimato: € 2.430,00 = € 90,00 x m² 27,00

VALORE STIMATO € 2.430,00 (euro duemilaquattrocentotrenta/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.570,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 14.224,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 14.224,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 10.683,00

4. ALLEGATI

A.1 -

A.2 -

B.1 - Libero

B.2 - Libero

C.1 - Iscrizione ipotecaria

C.2 - Trascrizione pregiudizievole

D.1 - Nuovo estratto di mappa

D.2 - Visura catastale

D.3 - Planimetria catastale

D.4 - Elaborato planimetrico

D.5 - Estratto di mappa

D.6 - Elenco sub

D.7 - Visura catastale

E.1 - Conformità edilizia

E.2 - Conformità catastale

E.3 - Conformità urbanistica

E.4 - Conformità tecnico/impiantistica

F.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio IORIO SIMONA di AVEZZANO in data 15 novembre 2019, repertorio 4143, raccolta 3081, registrato a AVEZZANO in data 9 dicembre 2019 al n. 4295, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA in data 10 dicembre 2019 al n. 19670/15964

G.1 - Vista da Via Elvezia

G.2 - Particolare su via Elvezia

G.3 - Camera interna

G.4 - Interno fabbricato

G.5 - Bagno abusivo

G.6 - Camera

G.7 - Particolare dei due contatori

G.8 - Prospetto posteriore fabbricato

G.9 - Corte esclusiva del fabbricato

G.10 - Corte esclusiva del fabbricato