

STUDIO D'INGEGNERIA: Dott. Ing. Pietro Scafati-Via Avezzano n.95-67062 Magliano dei Marsi (AQ)
0863.515096/348.3353067 – scafati Pietro@libero.it – pietro.scafati@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO di AVEZZANO

UFFICIO delle ESECUZIONI IMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NUMERO DI RUOLO GENERALE 21/2023 R.G.E

Il C.T.U.
Dr. Ing. Pietro Scafati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(TRIBUNALE di AVEZZANO - CTU: ESECUZIONI IMMOBILIARI – N: 21/2023 R.G.E.)

1



INDICE



1. PREMESSA pag. 3

Raccolta ed accertamenti dati

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 8

2.1 Sopralluoghi

2.2 Descrizione dei beni

3. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI..... pag. 14

3.0. metodologia di stima

3.1. Valutazione unità immobiliari

4. ALLEGATI pag. 19



(1) PREMESSA

Il Giudice del Tribunale Civile di Avezzano all'udienza del 28/11/2023 ha nominato il sottoscritto, Ing. Pietro Scafati, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura N. 21/2023 R.G.E. attinente la vendita di immobili oggetto di pignoramento come descritto:

“ Appartamento in Avezzano (AQ), posto al primo piano, composto da ingresso, cucina, salone, piccolo corridoio, due camere e bagno, con scala esterna in comune con il sub 12, distinto in catasto fabbricati del detto comune al foglio 35 particella 50 sub.11, P.1, categoria A2, z.c.2, classe 2, vani 5, R.C. 271,14, nonché i relativi frutti, le adiacenze, pertinenze ed accessori tutti.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico come di seguito riportato:

- A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
- b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
- C) verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune**:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- E) **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - accertare lo stato di conservazione;
 - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;



- F) accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
- G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia) ;
- H) verificare **presso la Cancelleria del Tribunale**:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)
- Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
- I) predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - sommara descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
 - stato di possesso del bene, con 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:



- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatto l’esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore



(spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

J) eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

K) **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso l'Ufficio, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art.



624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

- N) **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.



(2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI



2.1 SOPRALLUOGHI

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto alla presenza del custode giudiziario degli immobili oggetto di procedura, Avv. Gianluca Tarquini.

Si è provveduto ad un primo accesso che però non ha avuto esito positivo per mancanza della parte esecutata; si è proceduto ad un secondo accesso avvenuto alla presenza del custode giudiziario ed in tale occasione il sottoscritto ha provveduto ad effettuare rilievi e misurazioni dell'immobile oggetto di esecuzione ed ha scattato una serie di foto a carattere documentativo.

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Avezzano, strada statale n.5 Tiburtina – Valeria, è costituito da una unità immobiliare a carattere residenziale.

Da una ricerca condotta presso l'UTE competente si è constatato che l'immobile oggetto della stima risulta così censito:

| SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE: n.1 | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|------------|------------|----------|-----|--|------------|
| COMUNE DI AVEZZANO | | | | N.C.E.U. | | | |
| Intestazione catastale: | | | | | | | |
| 1) | | [REDACTED] | | | | proprietaria per la quota di 500/1000. | |
| 2) | | [REDACTED] | | | | proprietario per la quota di 500/1000. | |
| N. | Foglio | Particella | Subalterno | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita €. |
| 1 | 35 | 50 | 11 | A/2 | 2 | 5 | 271,14 |



BREVE DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è posto ad est della Città di Avezzano lungo la strada statale Tiburtina Valeria al km. 117,400 circa, alla periferia di Avezzano in direzione della frazione di San Pelino.

L'unità residenziale in oggetto è situata al piano primo di un fabbricato di due piani realizzato con struttura portante in ferro, vi si accede tramite una scala esterna in ferro, identificata in catasto col subalterno n. 5 ed è una scala comune con l'appartamento confinante e distinto in catasto con il subalterno n. 12.

La zona ove è ubicato il fabbricato in esame risulta edificata con fabbricati in parte con destinazione commerciale ed in parte con destinazione residenziale, risulta essere dotata delle necessarie urbanizzazioni primarie; non vi sono elementi estetici predominanti, il panorama non presenta valori estetici importanti e non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano uno specifico impatto visivo.

Lungo la strada principale vi sono diversi negozi di media grandezza; non sono presenti parchi o aree verdi nei dintorni dell'abitazione, non vi sono scorci caratteristici particolari, e nemmeno attraversamenti artificiali.

BREVE DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto al piano terra da supermercati ed al piano primo da n. 4 appartamenti, 2 con ingresso sul lato sud-est e due con ingresso sul lato sud-Ovest.

L'appartamento in oggetto con ingresso dal lato sud-est del fabbricato, è posto al piano primo e identificato al N.C.E.U. del Comune di Avezzano al foglio 35 particella 50 sub. 11, categoria catastale A/2, classe 2 di vani 5, in via Tiburtina Valeria km. 117,400.

Da accertamenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Avezzano, risulta che il fabbricato, è stato costruito in epoca anteriore al 1983.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/07/2004 protocollo 25626, a seguito della domanda di Condono Edilizio, Legge 47/85, presentata il 30/09/1986, per la variazione d'uso da locale artigianale ad abitazione.

La struttura portante è costituita da profilati in ferro, e tamponatura in muratura dello spessore di cm. 20/25. Due delle pareti esterne sono a confine con altri appartamenti e quindi prive di affacci verso l'esterno.

Tutti i vani con esclusione della cucina hanno delle finestre verso nord, e con vista sul tetto dei negozi posti al piano terra.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un'ampia zona giorno, un disimpegno da cui si accede alle due camere da letto ed al bagno.





ELABORATO PLANIMETRICO – P.Illa interessata: Piano Primo - sub.11



a- Documentazione fotografica



Foto 1: vista lato accesso di via Tiburtina Valeria



Foto 2: vista lato del piazzale esterno



Foto 3: vista scala di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 4: vista disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 5: vista camera



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 6 - vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 7 - vista cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 8 - vista camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(TRIBUNALE di AVEZZANO - CTU: ESECUZIONI IMMOBILIARI – N: 21/2023 R.G.E.)

13

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Rilievo dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

(3) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di valutazione:

Scheda 1

| N. | Foglio | Particella | Subalterno | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita €. |
|----|--------|------------|------------|--------|-----|----------|------------|
| 1 | 35 | 50 | 11 | A/2 | 2 | 5 | 271,14 |

3.0 METODOLOGIA DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Nella valutazione del prezzo di mercato viene applicato il metodo sintetico-comparativo in analogia con i prezzi correnti nella zona, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, delle condizioni di manutenzione, della superficie, degli accessori funzionali all'immobile, della destinazione d'uso, dell'ubicazione e di quanto altro utile ai fini della valutazione; si tiene inoltre conto dell'andamento del mercato immobiliare effettuando indagini presso agenzie immobiliari e ricerche di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il procedimento consiste nella scelta dei parametri di confronto e comparando fra di loro i prezzi relativi intesi come prezzi unitari di una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, servizi, vincoli ecc.

Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale moltiplicando il valore unitario per la superficie del fabbricato.

Nella valutazione dei terreni la stima "sintetico-comparativa" trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona.

E' necessario rilevare i prezzi storici certi e recenti in numero sufficiente in modo da poter costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, il terreno da valutare.



3.1 VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto al piano terra da supermercati ed al piano primo da n. 4 appartamenti, 2 con ingresso sul lato sud-est e due con ingresso sul lato sud-Ovest.

L'appartamento in oggetto con ingresso dal lato sud-est del fabbricato, è posto al piano primo e identificato al N.C.E.U. del Comune di Avezzano al foglio 35 particella 50 sub. 11, categoria catastale A/2, classe 2 di vani 5, in via Tiburtina Valeria km. 117,400.

Da accertamenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Avezzano, risulta che il fabbricato, è stato costruito in epoca anteriore al 1983.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/07/2004 protocollo 25626, a seguito della domanda di Condonò Edilizio, Legge 47/85, presentata il 30/09/1986, per la variazione d'uso da locale artigianale ad abitazione.

La struttura portante è costituita da profilati in ferro, e tamponatura in muratura di laterizio. Due delle pareti esterne sono a confine con altri appartamenti e quindi prive di affacci verso l'esterno.

Tutti i vani con esclusione della cucina hanno delle finestre verso nord, e con vista sul tetto dei negozi posti al piano terra.

L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un'ampia zona giorno, un disimpegno per le due camere da letto ed il bagno.

La camera matrimoniale, posta in fondo al disimpegno, ha il pavimento in legno, mentre tutti gli altri sono in monocottura o grès.

Gli infissi esterni necessitano di manutenzione, il portoncino d'ingresso all'abitazione, in legno, non presenta caratteri estetici di rilievo; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione sono in legno e risalenti al periodo di costruzione del fabbricato così come anche le porte interne dell'abitazione, gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti, come pure l'impianto termico con elementi scaldanti in alluminio.

L'illuminazione naturale dell'alloggio è, nel suo complesso conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben



soleggiati; le dimensioni dei vani sono da considerarsi idonee al loro uso, gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera organica e funzionale.

DIMENSIONI E CONSISTENZA:

- a) **Piano Primo** (per i locali abitativi coefficiente =100, per gli accessori si moltiplica per 0.60 per raggiungere la superficie non residenziale a quella residenziale):

| PIANO | LOCALE | Mq LORDI | % (coeff.) | Mq NETTI | H PIANO |
|---------------|-----------|--------------|------------|--------------|---------|
| 1 | Ingresso | | 100 | 4.20 | 2.90 |
| 1 | corridoio | | 100 | 4.40 | 2.90 |
| 1 | corridoio | | 100 | 4.50 | 2.90 |
| 1 | Cucina | | 100 | 8.30 | 2.90 |
| 1 | Soggiorno | | 100 | 14.80 | 2.90 |
| 1 | Camera | | 100 | 11.50 | 2.90 |
| 1 | bagno | | 100 | 6.50 | 2.90 |
| 1 | Camera | | 100 | 19.60 | 2.90 |
| TOTALE | | 87.20 | | 73.80 | |

Quindi:

superficie netta 73.80 mq

superficie lorda 87.20 mq

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia delle entrate della provincia dell'Aquila, per il Comune di Avezzano, nella zona ove è ubicato l'immobile abbiamo la seguente forbice di valori per quanto riguarda le unità immobiliari a carattere residenziale:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

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, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, nei quali 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: Periferica/- BORGO VIA NUOVA , ZONA INDUSTRIALE, FRAZIONE PATERNO, LOCALITA' , OLMETTO, FRAZIONE S. PELINO ECC.

Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Sup.(L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|-----------|--------------------------------|-----|
| | | Min | Max | | Min | Max |
| Abitazioni civili | NORMALE | 590 | 880 | L | 2 | 2,8 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 490 | 710 | L | 1,7 | 2,5 |
| Autorimesse | NORMALE | 190 | 260 | L | 1,1 | 1,4 |
| Box | NORMALE | 320 | 450 | L | 1,6 | 2,3 |
| Posti auto coperti | NORMALE | 270 | 400 | L | 1,4 | 1,9 |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 90 | 130 | L | 0,5 | 0,7 |
| Ville e Villini | NORMALE | 590 | 840 | L | 1,8 | 2,5 |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

In base a quanto detto per l'unità immobiliare in questione, nello stato in cui si trova, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione, della superficie, degli accessori funzionali all'immobile, della destinazione d'uso e di quanto altro utile ai fini della valutazione, si ritengono congrui i valori riportati nella seguente tabella:

| Destinazione | Valori in €/mq |
|-------------------|----------------|
| Abitazioni civili | 590.00/880,00 |

Attribuendo un valore ritenuto congruo di €840,00/mq, in base alle misurazioni effettuate avremo il seguente valore dell'appartamento:

| Destinazione | superficie | €/mq | VALORE STIMATO €. |
|-------------------|------------|--------|-------------------|
| Abitazione civile | 87.20 | 840.00 | 73.248,00 |
| VALORE | | | 73.248,00 |

L'appartamento potrà essere alienato solo in unico lotto.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' edilizia e urbanistica:

- E' stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 05/07/2004 protocollo 25626 a seguito di condono edilizio.
- Per quanto riguarda la planimetria catastale l'ispezione dice: planimetria non rilasciabile, non abbinata.

Il tecnico incaricato:
Ing. Pietro Scafati

