

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE E.E.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Berardino Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Ing. Di Berardino Vincenzo, con studio in Via Roma, 216 - 67061 - Carsoli (AQ), email vincenzodiberardino@tiscali.it, PEC vincenzo.diberardino@ingpec.eu, Fax 0863 997007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Eroi 29, interno 4, piano SI - 1 (Coord. Geografiche: lat 42° 02' 3742" N - lon 13° 25' 06,56 E")

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

L'u.i. oggetto di stima è costituito un appartamento al piano primo collocato in una palazzina del tipo quadrifamiliare ubicata in Via Degli Eroi n.29; Via degli Eroi è un'ampia strada a due carreggiate e con disponibilità di parcheggi, di facile accesso dalle rete stradale circondaria, ed è collocata in un zona semicentrale della Città di Avezzano posta a Nord-Ovest rispetto alla Stazione F.S. Sono quindi presenti nel circondario tutti i servizi che può offrire una Cittadina come Avezzano. La palazzina fu edificata negli anni '40, in muratura, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia popolare dall'Istituto "case popolari" della Provincia dell'Aquila. L'appartamento è costituito da una scalinata esterna al fabbricato, di proprietà esclusiva, ed inserita in un porticato che conduce al piano primo, ove dalla loggia che affaccia su Via Degli Eroi, si accede alla u.i. che risulta composta da un corridoio, bagno, cucina, soggiorno, camera letto doppia, camera letto singola; al piano interrato è presente una cantina (7,00 mq), con accesso posto al piano terra nella facciata prospiciente Via Degli Eroi.

La superficie interna utile è pari a 52,00 mq, la loggia pari a 4,50 mq.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Eroi 29, interno 4, piano SI - 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 31/01/2005 al 18/07/2006

**** Omissis ****

CL2, Cons. 4,5
Piano S1-1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 10, Part. 197, Sub. 4, Zc. 1
Categoria A4
CL2, Cons. 4,5
Piano S1-1

Dal 18/07/2006 al 21/11/2023

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 10, Part. 1108, Sub. 4, Zc. 1
Categoria A4
CL2, Cons. 4,5
Rendita C 255,65
Piano S1 1

Dal 21/11/2023 al 22/11/2023

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 10, Part. 1106, Sub. 5, Zc. 1
Categoria A4
CL2, Cons. 4,5
Superficie catastale 77 mq
Rendita C 255,65
Piano S1 1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. -

L'immobile Particella 197 Subalterno 4 fu soppresso nel 2006

e costituito l'immobile attuale: Foglio 10 Particella 1108 Subalterno 4

pratica n. AQ0112262, in atti dal 18/07/2006 - VARIAZIONE

MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

(n.16611.5/2006) -

"" Attualmente la part. a seguito di Allineamento catastale redatto dal sottoscritto

è individuata correttamente con il sub.5 particella 1106, foglio 10,

Pratica n. AQ0102666 in atti dal 21/11/2023. ""

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	10	1106	5	1	A4	2	4,5	77 mq	255,65 C	S1, 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale non era presente in catasto, andava redatta ed inserita con pratica DOCL'A.

Il sottoscritto ha redatto la planimetria dello stato attuale di fatto, che non dovrebbe essere variato rispetto allo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- # Fondazioni: realizzate in profondità attraverso travi massicce in muratura.
- # Esposizione: Le tre facciate esterne della u.i. si espongono a Sud, Ovest, Nord.
- # Altezza interna utile: 3,00 m
- # Strutture verticali: pareti in muratura di mattoni in laterizio alternati da blocchi in pietrame calcareo e malta cementizia, in buono stato di conservazione.
- # Solai: solai del pavimento in latero-cemento armato, non presentano dissesti o cedimenti visibili.
- # Copertura: è presente un solaio sottotetto in latero-cemento a. non accessibile da scale fisse, ma da una piccola botola che conduce al vano sottotetto, soltanto nella parte centrale praticabile e di modesta altezza non abitabile h 2,20 m; la copertura a più falde in orditure lignee è quindi isolata dal vano sottotetto, ed in discreto stato di conservazione.
- # Manto di copertura: in tegole in cotto che non necessita di ristrutturazioni urgenti.
- # Pareti esterne ed interne: le pareti esterne intonacate e tinteggiate di color marrone in alcune zone non presentano più tale rivestimento, nella restante superficie necessiterebbe invece una manutenzione ordinaria; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione grazie ad una recente ristrutturazione interna dell'appartamento che ha riguardato tutte le finiture.
- # Pavimentazione interna: rivestimento con mattonelle in ceramica.
- # Infissi esterni ed interni: infissi in legno, ante in legno, vetri finestre singoli, porte tamburate.
- # Scale: scale esterne in muratura e rivestite in travertino, per uno sviluppo di circa 2 metri scoperte, per ulteriori 4 metri inserite nella loggia.
- # Impianti: presenti imp. elettrico, idrico, termico, posti sottotraccia, radiatori comuni in alluminio, caldaia a gas per uso riscaldamento e acqua calda sanitaria.
- # Posto auto: parcheggi non di proprietà disponibili sulle strade comunali.
- # Cantina: E' presente una cantina al piano S1 con accesso esternamente al fabbricato con superficie utile pari a 7,00 mq
- # Dotazioni condominiali: non presenti eccetto una piccola corte comune con ingresso esterno per l'accesso alle cantine.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla Signora debitrice e proprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		CESSIONE			
Dal 26/11/1980 al 18/01/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ARMI	26/11/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a L'AQUILA il 28/10/2022
Reg. gen. 19690 - Reg. part. 15948
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Altro intervento Agenzia Entrate con comunicazione PROTOCOLLO N.6087643 del 07/11/2022 (2022-ADERISC-6087643)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Avezzano identificata come C2 del PRG a ridosso della Zona centrale B2, e quindi residenziale; microzona catastale n.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 fu realizzato dall' Istituto case popolari della Provincia dell'Aquila in epoca ante '42, ed allora in zona esterna alla perimetrazione del centro abitato, non è necessaria quindi la verifica di legittimazione urbanistica;

Inoltre non sono stati rinvenuti presso il Comune di Avezzano autorizzazioni edilizie per il fabbricato, in quanto costruito con decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato n.261/1947; quindi legittimato. Non sono stati rinvenuti, per lo stesso motivo, presso il Genio Civile di Avezzano titoli autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Si sono consultati i valori di mercato, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate OMI, in riferimento alla zona in esame che per la tipologia del bene in perizia (abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale) riportano un valore di mercato minimo di 650 €/mq e massimo di 960 €/mq. Quindi considerando pieni punteggi di merito per tutte le caratteristiche sopra menzionate (le quali l'u.i. possiede) si potrebbe assegnare il valore massimo, se non fosse per lo stato di conservazione delle facciate del fabbricato che necessiterebbero di ristrutturazione, come ci si aspetterebbe da un edificio degli anni '40 a cui corrisponderebbe un coefficiente di vetustà deprezzativo inferiore a 0,7 (da moltiplicare per il valore massimo di mercato di una costruzione simile e recente). Considerando che tale demerito riguarda soltanto le facciate esterne, è lecito scegliere un valore medio-basso di mercato arrotondato ad € 750.

- Si sceglie il valore di € 750 €/mq e lo si moltiplica per la consistenza commerciale di 77 mq:

Valore di mercato = € 750 €/mq * 77 mq = € 57.750.

- si abbatte tale valore di mercato di un 5% forfettario (come da regolamento, per tener conto di eventuali imprevisti non valutabili in questa sede dal sottoscritto):

Valore di mercato = € 57.750 - (€ 57.750 * 5%) = € 57.750 - € 2887 = € 54.862

- valore unitario di mercato: € 54.862 / 77 mq = 712 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Avezzano (AQ) - Via degli Eroi 29, interno 4, piano SI - 1	77,05 mq	712,00 €/mq	€ 54.859,60	100,00%	€ 54.859,60
				Valore di stima:	€ 54.859,60

Valore di stima: € 55.000,00

Valore finale di stima: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento in oggetto di perizia non presentava planimetria catastale depositata in catasto, in quanto costruito dal Istituto Case Popolari dello Stato, come asserito dall'U.t.c. del Comune di Avezzano, e quindi fu inserita in Catasto soltanto la visura catastale; il sottoscritto ha quindi redatto la planimetria dell'appartamento che secondo disposizioni del G.E. è stata depositata in Catasto, con pratica Docfa.

Inoltre si segnala una non corrispondenza fra numero della part. in visura (1108) con il numero della part. in mappa del fabbricato in oggetto che invece ha come identificativo il n.1106. non c'è quindi allineamento, corrispondenza, fra catasto fabbricati e terreni. Tale particolarità, non ostativa per una eventuale vendita, potrà essere regolarizzata sempre con pratica Docfa per modifica di identificativo.

"" Si fa presente che le variazioni catastali sono state eseguite, attualmente la u.i. è identificata correttamente con il sub.5 part.1106 al foglio 10 ""

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Avezzano (AQ) - Via degli Eroi 29, interno 4, piano SI - 1
L'u.i. oggetto di stima è costituito un appartamento al piano primo collocato in una palazzina del tipo quadrifamiliare ubicata in Via Degli Eroi n.29; Via degli Eroi è un'ampia strada a due carreggiate e con disponibilità di parcheggi, di facile accesso dalle rete stradale circondaria, ed è collocata in un zona semicentrale della Città di Avezzano posta a Nord-Ovest rispetto alla Stazione F.S. Sono quindi presenti nel circondario tutti i servizi che può offrire una Cittadina come Avezzano. La palazzina fu edificata negli anni '40, in muratura, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia popolare dall'Istituto "case popolari" della Provincia dell'Aquila. L'appartamento è costituito da una scalinata esterna al fabbricato, di proprietà esclusiva, ed inserita in un porticato che conduce al piano primo, ove dalla loggia che affaccia su Via Degli Eroi, si accede alla u.i. che risulta composta da un corridoio, bagno, cucina, soggiorno, camera letto doppia, camera letto singola; al piano interrato è presente una cantina (7,00 mq), con accesso posto al piano terra nella facciata prospiciente Via Degli Eroi. La superficie interna utile è pari a 52,00 mq, la loggia pari a 4,50 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1106, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto è ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Avezzano identificata come C2 del PRG a ridosso della Zona centrale B2, e quindi residenziale; microzona catastale n.2.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it