

/// STUDIO AGRONOMICO ///

Dott. Agronomo Massimo Isopo

Via XX Settembre, 200 - 67051 Avezzano (Aq) Tel e Fax 0863-412761 - Cell. 348-7935738 e-mail: massimo.isopo@libero.it

TRIBUNALE DI AVEZZANO

“SEZIONE CIVILE”

Oggetto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 108/2005”

Giudice

Dr. Marco Cirillo

Avezzano li, 27 maggio 2006

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Dipartimento di Circolazione
sedi 29 MAGGIO 2006

di due copie
sono state spedite
il 29/5/2006
Per il CTU
Dott. Isopo

II C.T.U.

Dr. Agr. Massimo Isopo



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1: Raccolta dati e accertamenti

- *Acquisizione dei documenti*

In data 18 aprile 2006, il sottoscritto tecnico si recava presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila presso la quale reperiva la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione consistente in visure e planimetrie delle unità immobiliari e, successivamente, si recava presso la Conservatoria dei registri immobiliari, presso la quale provvedeva a raccogliere informazioni relative a iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione e reperiva copia dell'atto di provenienza dei beni. In data 17 maggio 2006, il tecnico si recava in Avezzano in Via Monte Velino n. 107, presso lo "Studio Cadi", responsabile dell'Amministrazione del Condomino "La Speranza" al quale appartengono i beni oggetto di stima e dal quale acquisiva informazioni relative agli oneri condominiali degli immobili oggetto di esecuzione. In data 24 maggio 2006, il tecnico si recava, per più approfondite ricerche, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila presso la quale reperiva ulteriore documentazione. Il giorno successivo (25 maggio 2006) si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano al fine di accertare la esistenza di atti di disposizione relativi ai beni oggetto di esecuzione. Dai proprietari esecutati, infine, il tecnico otteneva la documentazione relativa alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento e alla estinzione di un mutuo garantito con ipoteca sugli immobili oggetto di stima, contratto con la Cassa di Risparmio della Provincia di L'Aquila.

- *Limiti del pignoramento*

I beni pignorati in danno dei signori Bonari Giovanni Paolo nato a Magliano dei Marsi (Aq) il 20 giugno 1951 e Tiberi Maria Teresa nata a Magliano dei Marsi il 6 giugno 1949, consistono nella piena proprietà superficaria di un appartamento con accessori (vano ad uso cantina e vano ad uso soffitta) contraddistinto, ai tempi dell'atto di pignoramento, in NCEU del Comune di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 506 Sub 2 e nella piena proprietà di un box auto identificato in NCEU del Comune di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 506 Sub 20, situati in via Piero Gobetti 4/A, int. 1. In seguito a variazione catastale n. 8956 del 18/4/2006, avvenuta per "modifica identificativo e allineamento mappe", così come meglio specificato in

seguito, i beni pignorati sono censiti al Foglio n. 13, Particella n. 858 del NCEU del Comune di Avezzano. In maniera specifica, con il Sub 2 del Foglio n. 13, Particella n. 858, è censito l'appartamento e i suoi accessori, e con il Sub 19 del Foglio n. 13, Particella n. 858, il box auto. I beni identificati, come si desume anche dalla relazione del notaio dott. Roberto Macri del 3 novembre 2005, presente agli atti di causa, sono in comproprietà tra i due coniugi in regime di comunione per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. I beni oggetto di espropriazione, essendo parti di una palazzina condominiale, comprendono proporzionali diritti di comproprietà di parti comuni in condominio, nella quota millesimale di: 64,3 M/M.

- ***Identificazione catastale dell'immobile***

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento per civile abitazione compreso in un fabbricato condominiale denominato Condominio "La Speranza" comprendente due accessori (un vano cantina ed un vano soffitta) ed un box auto.

Ad una prima indagine catastale condotta dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di l'Aquila emergeva che il fabbricato condominiale era censito, così come riportato nell'atto di pignoramento, al Foglio di mappa n. 13, Particella n. 506 del NCEU del Comune di Avezzano e che, all'abitazione e agli accessori, erano stati attribuiti il Sub n. 2 con Categoria A/2, Classe 4, Consistenza di 6,5 vani e Rendita di € 503,55; mentre al box auto era attribuito il Sub n. 20, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza pari a 16 mq e con Rendita di € 51,23. (*Allegati B-1;2*).

Dall'esame della planimetria del NCT del Comune di Avezzano e, ancor meglio, dal "Tipo mappale", emergeva che il fabbricato condominiale e, quindi, gli immobili oggetto di esecuzione, erano stati edificati sulla Particella n. 505 del foglio di mappa n. 13 (*Allegato B-3; 4*). Gli immobili risultavano inseriti in Catasto in data 5/12/1991.

Dalla acquisizione e consultazione degli atti di accatastamento, ed in particolar modo del modello "Tipo Mappale", il tecnico riscontrava che l'orientamento del fabbricato condominiale comprendente i beni espropriati risultante dalla mappa catastale, era diverso rispetto a quello riportato nelle planimetrie presentate al momento dell'accatastamento. Più precisamente, il fabbricato era stato inserito in mappa con un errore di orientamento di 90°. Di questa circostanza il sottoscritto tecnico rendeva edotto l'Ufficio che, constatata l'anomalia, procedeva alla correzione della mappa catastale secondo il giusto orientamento. In occasione di tale variazione, l'Ufficio procedeva anche all'operazione di allineamento del NCT all'NCEU con conseguente attribuzione di un unico numero di Particella per il fabbricato e

per il terreno sul quale insiste (*Allegato B-5*). In dettaglio, da tale operazione è derivata la soppressione della particella n. 505 del NCT e della particella 506 del NCEU e la costituzione, nel NCEU, della particella n. 858, in atti dal 18 aprile 2006. Tale modifica ha comportato, di conseguenza, la rinumerazione automatica di alcuni dei subalterni costituenti il fabbricato ora individuato con la Particella n. 858 del Foglio n. 13 del NCEU del Comune di Avezzano. La situazione catastale conseguente a tali variazioni ha lasciato invariato il subalterno relativo all'appartamento oggetto di esecuzione e ai suoi accessori (sub 2) con la permanenza dei medesimi dati di classamento, ma ha visto modificato il subalterno relativo al box auto che da Sub 20 è diventato Sub 19 pur mantenendo i precedenti dati di classamento. Perciò, più in particolare, il palazzo condominiale, prima censito al Foglio di mappa n. 13, Particella n. 506 del NCEU del Comune di Avezzano è ora individuato con il Foglio di mappa n. 13, Particella n. 858, sempre del NCEU del Comune di Avezzano; l'appartamento e gli accessori, cui erano attribuiti il Sub n. 2 con Categoria A/2, Classe 4, Consistenza di 6,5 vani e Rendita di € 503,55 rimangono censiti con il medesimo Sub 2 e con gli stessi dati di classamento (*Allegato B-6*); il box auto cui prima era attribuito il Sub n. 20, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza pari a 16 mq e con Rendita di € 51,23, è ora censito con il Sub 19 (*Allegato B-7*).

Per una migliore individuazione delle variazioni intervenute nei subalterni del fabbricato condominiale si confrontino l'elaborato planimetrico acquisito in catasto che evidenzia la situazione ante variazione, il documento denominato "Dettaglio proposta" e lo Stralcio di elaborato planimetrico redatto dal sottoscritto che descrive lo stato attuale dei subalterni del fabbricato (*Allegato B-8; 9;10*).

Relativamente alla ubicazione dei beni oggetto di esecuzione rispetto al fabbricato condominiale, dagli elaborati planimetrici risulta che l'appartamento (Sub 2) è situato al piano Primo della palazzina; il vano cantina (accessorio del Sub 2) al piano Terra ed è leggermente seminterrato; mentre, il vano soffitta (sempre accessorio del Sub 2) è al piano Sesto. Il box auto, invece (Sub 19 ex Sub 20), è posto al piano terra leggermente seminterrato di altro fabbricato retrostante la palazzina, separato da questa da una corte comune (sub 1).

- *Variazioni catastali*

Come sopra ricordato, in conseguenza del rilievo, da parte del sottoscritto, della esistenza di una divergenza dell'orientamento del fabbricato condominiale, tra la mappa catastale e le planimetrie presentate al momento dell'accatastamento, l'Ufficio Territoriale del Catasto ha

apportato alcune variazioni ai dati identificativi dei beni. Tali variazioni seppur sollecitate dal tecnico, sono state apportate d'ufficio dall'Agenzia territoriale, senza cioè, la necessità di presentazione di istanze e progetti da parte degli interessati anche perché le modifiche non hanno inciso né sulla consistenza dei beni, né sui dati di classamento, ma solo sui dati identificativi degli immobili. Non c'è stata perciò, la necessità di interpellare il Giudice dell'Esecuzione né di sospendere le operazioni peritali.

Le variazioni intervenute, infatti, hanno comportato semplicemente la correzione della mappa catastale secondo il giusto orientamento e l'allineamento delle mappe del NCT all'NCEU con conseguente attribuzione di un unico numero di Particella per il fabbricato e per il terreno sul quale insiste. Da tale operazione è derivata perciò, la soppressione della particella n. 505 del NCT e della particella 506 del NCEU e la costituzione, nel NCEU, della particella n. 858, in atti dal 18 aprile 2006. Conseguentemente si è avuta una rinumerazione automatica di alcuni dei subalterni costituenti il fabbricato condominiale ora individuato con la Particella n. 858 del Foglio n. 13 del NCEU del Comune di Avezzano. La situazione catastale conseguente a tali operazioni ha lasciato invariato il subalterno relativo all'appartamento oggetto di esecuzione e ai suoi accessori (sub 2) con la permanenza dei medesimi dati di classamento, ma ha visto modificato il subalterno relativo al box auto che da Sub 20 è diventato Sub 19 pur mantenendo i precedenti dati di classamento.

- ***Suddivisione in lotti***

Il sottoscritto ritiene che gli immobili oggetto della presente esecuzione debbano essere posti in vendita in UNICO LOTTO in considerazione della loro natura, della loro destinazione d'uso e del rapporto di complementarietà tecnica, economica e funzionale che li lega.

Gli immobili posti in vendita sono i seguenti:

- Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **appartamento** per civile abitazione, censito in NCEU del Comune di Avezzano al Foglio di mappa n. 13, Particella n. 858, Subalterno n. 2, ubicato al primo piano, scala B, di una palazzina condominiale, con accesso in Via Piero Gobetti n. 4/A; composto da: ingresso-soggiorno, angolo cottura, cameretta, camera doppia, camera matrimoniale, corridoio, bagno principale, bagno di servizio e n. 4 balconi, con superficie calpestabile interna di 96,21 mq e superficie calpestabile totale (compresi i balconi) di 117,04 mq, corredato di un **vano cantina** ubicato al piano terra leggermente seminterrato della palazzina condominiale, di 7,65

mq di superficie calpestabile e di un **vano soffitta** ubicato al piano sesto di 18,26 mq di superficie calpestabile.

- Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un **Box auto**, censito in NCEU del Comune di Avezzano al Foglio di mappa n. 13, Particella n. 858, Subalterno n. 19, ubicato al piano terra leggermente seminterrato di altro fabbricato sito nella zona retrostante dello stesso palazzo condominiale, di superficie lorda pari a 16 mq e di superficie calpestabile pari a 13 mq.

Prezzo base d'asta: € 111.058,00

QUESITO N. 3: Stesura della relazione

- *I - Tipologia del lotto*

Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di esecuzione, individuati in NCT del Comune di Avezzano al Foglio n. 13 e Particella n. 858, sono costituiti come di seguito specificato.

- Un **appartamento** per civile abitazione composto da: ingresso-soggiorno, angolo cottura, cameretta, camera doppia, camera matrimoniale, corridoio, bagno principale e bagno di servizio e n. 4 balconi. L'appartamento racchiude la superficie utile (calpestabile) totale di 117,04 mq ed è ubicato al primo piano di una palazzina condominiale composta di n. 15 appartamenti disposti su due scale. Comprende vani accessori rappresentati da una **soffitta** con superficie utile di 18,26 mq e una **cantina** con superficie utile di 7,65 mq.

- Un **Box auto**, della superficie utile di 13 mq, ubicato al piano terra di altro fabbricato composto da n. 12 box posto nella zona ovest del palazzo condominiale, separato da questo da una corte comune;

L'intero condominio dispone di spazi comuni interni rappresentati da due vani ascensore; due vani scala (scala A e B); corridoi; lastrici solari e due corti esterne, una adibita a giardino e posta nel lato Est della palazzina, l'altra adibita al transito delle auto per l'accesso ai box e posta nel lato Ovest dello stabile. Le due corti sono collegate da un portico carrabile posto nel lato Sud del palazzo.

L'appartamento ed i suoi accessori, nel loro complesso, raggiungono la superficie commerciale di 130,38 mq che, sommata alla superficie commerciale del box auto (4,00 mq) e a quella relativa agli spazi comuni interni e alle corti esterne (4,72 mq), fa raggiungere all'intero complesso immobiliare oggetto di esecuzione, una superficie lorda commerciale di 139,10 mq.

Dalla porta d'entrata dell'appartamento si accede subito ad un grande e luminoso vano, una piccola parte del quale, è occupata dall'ingresso non separato visivamente dal soggiorno che ne occupa la maggior superficie. Una porzione di tale vano è dedicata ad angolo cottura separato dal resto del soggiorno da un muretto alto circa 1,30 m e lungo circa 1,80 metri. Il soggiorno è posto nel lato est dell'appartamento ed è dotato di un'ampia finestra e di una porta-finestra dalla quale si accede ad un balcone prospiciente sulla corte condominiale

adibita a giardino. Anche l'angolo cottura è dotato di una porta finestra da cui si accede ad un balconcino. In un angolo del soggiorno troviamo un caminetto.

Dall'ingresso, tramite una porta, si perviene ad un corridoio notte da cui si accede immediatamente ad una stanzetta posta sul lato ovest dell'appartamento attualmente adibita a cameretta singola anche se di superficie inferiore a 9 mq - quindi non avente i requisiti previsti per tale destinazione secondo le vigenti normative -. Essa è provvista di porta finestra da cui si accede ad un lungo balcone che percorre tutto il lato ovest dell'appartamento. Dallo stesso corridoio notte si accede poi, al bagno principale posto anch'esso sul lato ovest dell'appartamento, provvisto di finestra che si affaccia sul balcone suddetto. Adiacente al bagno principale, è posto un secondo piccolo bagno anch'esso dotato di finestra che si affaccia sul medesimo balcone. Sempre dal corridoio notte, si accede ancora, ad una camera da letto doppia provvista, nel lato ovest, di porta finestra che conduce al balcone di cui si è detto. Infine, dal medesimo disimpegno, e sul lato est dell'appartamento, si accede alla ampia camera padronale che presenta una porta finestra attraverso la quale si accede ad un altro balcone che si affaccia sul giardino condominiale.

La cantina, dotata di porta d'ingresso di regolari dimensioni, è posta al piano terra della palazzina sul suo lato est e presenta una finestra con inferriata che si affaccia sulla corte condominiale adibita a giardino. La soffitta è posta, invece, al piano sesto del palazzo, adiacente al vano ascensore della scala B; è dotata di regolare porta d'ingresso e presenta una finestra posta sul lato est del fabbricato.

Il box auto, come detto, è ubicato al piano terra di altro fabbricato situato nella zona ovest del palazzo condominiale subito oltre la corte comune, composto da n. 12 box posti in fila uno di seguito all'altro. Provenendo dal portico carrabile, il box oggetto di esecuzione, è il primo della serie a partire da lato sud.

Per il dettaglio delle superfici, utili e commerciali, dei singoli vani ed accessori componenti gli immobili appena descritti, si rimanda ai successivi paragrafi.

In merito alle caratteristiche della zona di ubicazione degli immobili ad oggetto, si fa rilevare la vicina presenza di numerosi "comodi" quali: scuole, uffici pubblici, linee di trasporto pubblico, supermercati e, poco più distante, l'ospedale civile. Più precisamente, nel raggio di 800 metri dal punto di ubicazione degli immobili oggetto di stima, troviamo: la Scuola Media Statale "Vivenza", il Liceo Scientifico "V. Pullione", l'Istituto Tecnico Industriale Statale "E. Majorana", l'Istituto Tecnico Statale per Geometri "L. B. Alberti", l'Istituto Tecnico Commerciale Statale "G. Galilei". Per quanto riguarda il trasporto pubblico, vicinissima, a

soli 50 metri è presente una fermata dell'autobus ed entro il raggio di distanza di 800 m, troviamo la stazione ferroviaria. Entro lo stesso raggio di 800 metri troviamo poi, le Poste Italiane, l'Inps, l'Agenzia del Territorio (ex catasto), una farmacia, un palazzetto dello sport, un supermercato ed un discount alimentare oltre a piccoli dettaglianti di alimentari e di frutta e verdura, bar e tabacchi, rosticceria e ristorante. Infine, ad una distanza aerea di 964 metri troviamo l'ospedale civile (*allegato D-1*). Scarsa è la presenza di studi professionali o di altre attività di servizi.

Ubicazione e accesso

Prescindendo dalla descrizione della ubicazione catastale dei beni che è stata riportata nel paragrafo dedicato alla identificazione catastale, dal punto di vista amministrativo e territoriale, gli immobili oggetto di esecuzione sono compresi in una palazzina ubicata nella zona nord della Città di Avezzano in Via Piero Gobetti, al numero civico 4/A ad una distanza aerea dal centro della città di circa 1200 metri (*Allegato D-2*).

Dal punto di vista urbanistico, invece, gli immobili ricadono in Zona B1(– Aree edificate con continuità, prevalentemente residenziali -), Sottozona B1.1 (Semiestensiva).

Agli immobili si accede percorrendo, in direzione di Massa D'Albe, la "Strada per Massa D'Albe" svoltando dapprima a sinistra per Via Treves e, subito dopo pochissimi metri, svoltando nuovamente a sinistra per Via Piero Gobetti (*Allegato D-3*).

Confini

Per l'individuazione dei confini degli immobili oggetto di esecuzione bisogna tener presente le intervenute variazioni catastali del 18 aprile 2006 che hanno apportato alcune modifiche ai dati identificativi delle unità immobiliari interessate.

Il palazzo condominiale nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di stima, prima delle variazioni catastali, era censito al Foglio di mappa n. 13, Particella n. 506 del NCEU del Comune di Avezzano mentre all'attualità è individuato, sempre al NCEU del Comune di Avezzano, con il Foglio di mappa n. 13, Particella n. 858. Esso confina: ad Est con la strada comunale "Via Piero Gobetti"; a Sud con la particella di terreno censita in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 186 - sulla quale insiste una palazzina non censita in catasto -; ad Ovest con la particella di terreno censita in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 448; a Nord con la particella di terreno censita in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella

presenza di un'ampia finestra e di una porta-finestra dalla quale si accede ad un ampio balcone che si affaccia sul giardino condominiale (*Allegato M-1/Foto 1,2,3,4*). In un angolo del soggiorno troviamo anche un caminetto. L'angolo cottura, nel quale troviamo tutti gli arredi della cucina, è separato dal soggiorno, da un lato, con un muretto lungo circa 1,80 metri ed alto circa 1,30 metri e, dall'altro, con un bancone-colazione. Occupa la superficie utile di 12,23 mq. Dall'angolo cucina si può accedere ad un piccolo balcone prospiciente il giardino condominiale, tramite una porta-finestra (*Allegato M-2/Foto 5*).

Alla zona notte si arriva entrando in un piccolo corridoio che occupa la superficie utile di 4,93 mq (*Allegato M-2/Foto 7*) e dal quale si accede immediatamente ad una stanzetta adibita a cameretta singola. La destinazione data alla stanzetta descritta è impropria in quanto, la sua superficie utile - pari a 8,84 mq - è inferiore a quella prevista dalle normative vigenti. La cameretta è dotata di ampia porta-finestra dalla quale si accede al lungo balcone che si affaccia nella corte condominiale posta nel lato Ovest dell'abitazione.

Il bagno principale dell'abitazione (*Allegato M-2/Foto 8*) racchiude la superficie utile 5,77 mq, mentre, quello di servizio, la superficie di 4,12 mq. Entrambi i bagni sono provvisti di una regolare finestra che si affaccia sul lungo balcone posto nel lato Ovest dell'abitazione. I due bagni, sono divisi da un muro diritto, ciò, diversamente da quanto previsto nell'ultimo progetto di variante approvato dal Comune, nel quale è disegnato un muro divisorio che, nel suo ultimo tratto, prima della parete divisoria con il corridoio, disegna una nicchia dal lato del bagno piccolo al quale regala una maggiore superficie.

La camera da letto doppia (*Allegato M-3/Foto 9*) presenta tutti i requisiti per tale destinazione; racchiude la superficie utile di 15,00 mq conformemente a quanto stabilito dalle attuali normative in materia di destinazione abitativa e possiede un'ampia porta-finestra che conduce al balcone ovest dell'abitazione. Questa camera è posta esattamente sopra al portico carrabile sito al piano terra del palazzo sul quale è sospesa e questo sicuramente ha effetti sia sulla dispersione termica sia sulla tranquillità acustica degli abitanti.

La camera matrimoniale (*Allegato M-3/Foto 10*) si presenta ampia e luminosa per la presenza di una porta-finestra dalla quale si accede al balcone esclusivo che si affaccia sul lato Est dell'abitazione. Racchiude una superficie utile conforme agli standards e pari a 18,24 mq. Anche questa camera da letto sovrasta il portico carrabile perciò presenta le stesse problematiche descritte per l'altra camera da letto. Di ciò il tecnico terrà debitamente conto nella stima del saggio di capitalizzazione.

n. 380 - sulla quale insiste una palazzina, anch'essa non censita in catasto - (si vedano e confrontino gli allegati B-5 e D-3).

Sempre tenendo conto delle variazioni catastali intervenute in data 18 aprile 2006, l'immobile censito al Sub 2 del palazzo condominiale, posto al primo piano, scala "B", e rappresentato dall'**abitazione** oggetto di esecuzione, confina: a sud con l'edificio insistente sulla particella di terreno censito in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 186; a Nord con l'abitazione identificata con il Subalterno n. 3 (*Allegati E-1;2*); ad est si affaccia sulla corte condominiale (Subalterno n. 1) adibita a giardino ed ingresso condominiale e ad ovest si affaccia di nuovo sulla corte (Subalterno n. 1) adibita al transito delle auto verso i box (si vedano gli allegati B5; B-8 e B-10).

Il vano **cantina**, identificato anch'esso con il Subalterno n. 2 in quanto accessorio dell'abitazione, posto al piano terra del condominio, confina: a Nord con la corte comune (Sub 1) adibita a porticato d'ingresso, a Sud con la corte comune (Sub 1) adibita a portico carrabile; ad Est con la corte comune (Sub 1) adibita a giardino ed ingresso della palazzina; ad a Ovest, con il vano cantina identificato con il Subalterno n. 4 (ex Sub 5) ed in parte anche con la corte (Sub 1) adibita a corridoio (si vedano gli allegati B-8 e B-10).

Il vano **soffitta**, anch'esso identificato con il Subalterno n. 2 in quanto accessorio dell'abitazione, posto al piano sesto del condominio, confina: a Nord con il vano soffitta (Sub 11 ex Sub 12); a Sud con il vano soffitta (Sub 7 ex Sub 8); ad Est si affaccia sulla corte condominiale adibita a giardino ed ingresso condominiale (Sub 1); ad Ovest confina con il corridoio ed in parte anche con il vano ascensore (Sub 1) (si vedano gli allegati B-8 e B-10).

Il **box auto**, ora censito con il Sub 19 (ex Sub 20) confina: a Nord con il box auto contraddistinto con il Sub 21; a Sud a con la particella di terreno censita in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 186; ad Est con la corte comune (Sub 1) adibita al transito delle auto verso i box; ad Ovest con la particella di terreno individuata in NCT di Avezzano al Foglio n. 13, Particella n. 448 (si vedano gli allegati B-5; B-8 e B-10).

Caratteristiche dei vani

L'abitazione è composta da: ingresso-soggiorno, angolo cottura, cameretta, camera doppia, camera matrimoniale, corridoio, bagno principale e bagno di servizio e n. 4 balconi (*Allegati F-1;2*).

Il vano "ingresso-soggiorno" occupa la maggior parte della zona giorno dell'appartamento estendendosi per la superficie utile (calpestabile) di 26,28 mq; si presenta luminoso per la

L'intera pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione di quella dei bagni, è costituita da piastrelle in monocottura (formato 30x30 cm) di colore marrone e di qualità commerciale media. Il pavimento dei bagni è costituito da piastrelle in ceramica chiara (formato 15x15 cm) presenti anche nelle pareti fino ad un'altezza di circa 1,80 metri. Anche i balconi si presentano pavimentati.

Tutti gli infissi sono in legno (*Allegato M-2/Foto 6*) di medio pregio commerciale e dotati di vetri termici. Le porte sono della stessa finitura degli infissi. Tutte le pareti presentano intonaci rifiniti con tinte in colori chiari; quelle del soggiorno sono decorate con la tecnica del "cenciato-nuvolato".

Il vano cantina, che racchiude la superficie utile di 7,65 mq presenta una porta di ingresso in metallo leggero e una finestra con apertura verso l'alto in legno e vetro opacizzato che si affaccia sulla corte adibita a giardino con inferriata esterna (*Allegato M-3/Foto 11, 12*). Allo stato attuale, questa finestra è posta in posizione leggermente più a sud rispetto alla planimetria depositata in catasto ma è conforme alla planimetria del progetto approvato (si vedano allegati F-1; F-3 e H-2). Il pavimento è piastrellato con materiale di medio pregio commerciale, gli intonaci sono di tipo civile (si veda allegato F-1). Il vano è dotato di punti luce e regolare impianto elettrico (*Allegato F-3*).

Al vano soffitta, che racchiude la superficie utile di 18,65 mq, si accede attraverso una porta di ingresso in legno. Ha una finestra orizzontale con apertura verso l'alto in legno e vetro che si affaccia sulla corte esterna adibita a giardino (*Allegato M-4/Foto 13*). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, gli intonaci sono civili. Il vano è dotato di punti luce, acqua e regolare impianto elettrico. Questo vano, essendo ubicato nel sottotetto, presenta un soffitto spiovente a partire da un'altezza regolare di circa 2,70 metri fino a raggiungere l'altezza di circa un metro nel lato di ubicazione della finestra (si vedano allegati F-1 e F-3).

Infine, il box (si veda allegato F-3), che occupa la superficie utile di 13 mq e complessiva di 16 mq ed è alto 2 metri (*Allegato F4*), presenta un pavimento in cemento e copertura con solaio in calcestruzzo sovrastato da guaina bituminosa impermeabile (*Allegato M-4/Foto 14*). E' dotato di porta metallica basculante.

Consistenza lorda commerciale

Per la determinazione della superficie lorda commerciale degli immobili oggetto di esecuzione, il tecnico ha proceduto al calcolo della superficie utile interna (calpestabile) di ciascun vano componente l'abitazione e di quella dei suoi accessori (cantina e soffitta) ed ha

aggiunto poi, a questa, la superficie totale occupata dalle mura perimetrali e divisorie, la metà della superficie occupata dalle mura perimetrali poste a confine con altre unità immobiliari ed infine, il 50% della superficie (al lordo dei muri) occupata dai balconi, così come prevede la pratica estimativa. Lo stesso procedimento è stato adottato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'altro immobile oggetto di esecuzione (Sub 19) ovvero del garage. In merito alle superfici degli spazi di proprietà condominiale, che vanno considerate nel calcolo della superficie commerciale dei beni da espropriare, il tecnico ha calcolato una superficie equitativa corrispondente al 10% della quota millesimale spettante alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. In dettaglio, ed a cominciare dall'immobile Sub 2 e dai suoi accessori, si riporta quanto segue:

- la superficie utile interna dell'abitazione principale (escluso i balconi) è risultata pari a 96,21 mq, ed è ripartita come di seguito specificato. Ingresso-soggiorno: 26,28 mq; angolo-cottura: 12,23 mq; caminetto: 0,80 mq; cameretta: 8,84 mq; corridoio: 4,93 mq; bagno: 5,77 mq; bagno di servizio: 4,12 mq; camera da letto: 15,00 mq; camera matrimoniale: 18,24 mq (si veda l'allegato F-2).
- La superficie occupata dalle mura perimetrali e divisorie dell'abitazione principale (escluso i balconi) è risultata pari a 13,79 mq.
- La superficie utile (calpestabile) dei 4 "balconi" presenti nell'abitazione è pari a 20,83 mq, mentre quella lorda (comprensiva delle mura perimetrali) è di 25,32 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il tecnico adotterà il coefficiente di ragguglio del 50%, così come da pratica estimativa. Pertanto i 4 balconi apporteranno all'immobile la superficie commerciale di $(25,32 \times 0,50)$ 12,66 mq.
- La superficie utile (calpestabile) del vano "cantina" è pari a 7,65 mq, mentre quella lorda (comprensiva delle mura perimetrali) è pari a 9,90 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il tecnico adotterà il coefficiente di ragguglio del 25%, così come da pratica estimativa. Pertanto il vano "cantina" apporterà all'immobile la superficie commerciale di $2,47$ mq $(9,90 \times 0,25)$ (si veda l'allegato F-3).
- La superficie utile (calpestabile) del vano "soffitta" è pari a 18,26 mq, mentre quella lorda (comprensiva delle mura perimetrali) è pari a 21,00 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il tecnico adotterà il coefficiente di ragguglio del 25% così come da pratica estimativa. Pertanto il vano "soffitta" apporterà all'immobile la superficie commerciale di $(21,00 \times 0,25)$ 5,25 mq (si veda l'allegato F-3).

Relativamente all'immobile Sub 19 (garage), si dettaglia quanto segue:

- La sua superficie utile (calpestabile) è pari a 13,00 mq, mentre quella lorda (al lordo delle mura perimetrali) è pari a 16,00 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il tecnico adotterà il coefficiente di ragguaglio del 25% così come da pratica estimativa. Pertanto il “garage” avrà una superficie commerciale di $(21,00 \times 0,25) 4,00$ mq (si veda l'allegato F-3).

La totale superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione (Sub 2 e Sub 19), è dunque pari a: $(96,21 + 13,79 + 12,66 + 2,47 + 5,25 + 4,00) = 134,38$ mq.

- Relativamente, infine, alle superfici degli spazi comuni, gli immobili ad oggetto godono di due corti esterne, vani scala, vani ascensore, lastrici solari, corridoi, passo carrabile, per la superficie totale di 736,68 mq. Tenendo conto della quota millesimale attribuita agli stessi immobili (64,03) è possibile stimare una quota di superficie spettante pari a 47,17 mq. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, il tecnico adotterà il coefficiente di ragguaglio del 10% così come da pratica estimativa. Pertanto le superfici comuni apporteranno agli immobili una superficie commerciale pari a $(47,17 \times 0,10) 4,72$ mq.

La totale superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione, catastalmente identificati al Foglio di mappa n. 13 del NCT del Comune di Avezzano, Particella n. 858 - Sub 2 (abitazione + Cantina + Soffitta) e Sub 19 (Garage), comprensiva di una quota di superficie equitativa per spazi condominiali comuni, è pertanto pari a:

$$\text{Totale Superficie Commerciale} = 134,38 + 4,72 = \mathbf{139,10 \text{ mq}}$$

Condizioni di manutenzione e conservazione

Tutti i vani componenti gli immobili ad oggetto sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione. In particolare, gli infissi, le pareti, i soffitti, i sanitari e l'impianto di riscaldamento dell'abitazione (che è alimentato da una caldaia di recente installazione) si presentano in ottimo stato di conservazione.

Le strutture portanti e quelle di rivestimento edilizio dell'intero condominio evidenziano discrete condizioni di manutenzione e conservazione (*Allegato M-4/Foto 16*). Anche le facciate esterne, i vani scala, i corridoi ed i relativi infissi sono in buono stato.

Caratteristiche interne ed esterne dell'immobile

Delle caratteristiche interne degli immobili si è già trattato in altra sezione. Relativamente alle caratteristiche esterne, la palazzina condominiale è caratterizzata dal bel giardino cui è adibita

una porzione della corte esterna posta nel lato Est (*Allegato M-5/Foto 19*). Nel lato Ovest, antistante l'ingresso ai box, c'è un'altra porzione di corte adibita a spazi di manovra per le auto raggiungibile da un portico carrabile (*Allegato M-4/Foto 15*). Il condominio è delimitato, nella parte anteriore da recinzione in metallo, nella parte posteriore dalla costruzione che ospita i box, e, nelle parti libere dagli edifici, da un muro di cinta. L'ingresso pedonale è assicurato da un cancello metallico come anche quello delle auto che è di grandezza adeguata ed è dotato di dispositivo automatico a telecomando per l'apertura (*Allegato M-5/Foto 17*).

- *II – Stato di possesso*

Gli immobili pignorati in danno dei signori Bonari Giovanni Paolo nato a Magliano dei Marsi il 20 giugno 1951 e Tiberi Maria Teresa nata a Magliano dei Marsi il 6 giugno 1949, sono stati da questi acquistati con un atto di compravendita del 30 novembre 2001 intervenuto con la Soc. "La Speranza società Coopersativa Edilizia A. r.l.". I beni sono posseduti dai signori Bonari e Tiberi, che li abitano insieme ai loro due figli. Al momento del sopralluogo, infatti, il tecnico ha appreso che l'appartamento, i suoi accessori e il box auto sono usati esclusivamente dalla famiglia Bonari; che non ci sono locazioni in corso e che i beni non sono stati concessi ad altri per altro titolo. Sugli immobili, al momento del sopralluogo, non erano presenti terzi immessi nel possesso dei beni esecutati, né altri si sono presentati a reclamare il possesso o altro diritto sui medesimi beni. Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari, non risultano, in effetti, trascrizioni di locazioni ultranovennali sui medesimi beni, né di contratti che costituiscono o trasferiscono un diritto di usufrutto, né risultano sui beni altri diritti i cui atti di costituzione siano soggetti a trascrizione. In ogni caso, il tecnico ha ritenuto opportuno accertare, presso l'Agenzia delle Entrate se, contrariamente a quanto affermato dai proprietari, i beni costituiscono oggetto di locazioni di durata più breve. Dalle indagini effettuate è risultato che non sono stati stipulati contratti aventi ad oggetto gli immobili in questione o, che comunque, negozi di tal genere non sono stati registrati.

Quanto osservato dal tecnico, e la circostanza che nessun terzo è stato immesso nel possesso dei beni, può essere rilevante per la considerazione che, al momento della redazione della relazione peritale, nessun soggetto diverso dai proprietari e dai loro figli, possiede i requisiti necessari per l'esercizio delle azioni possessorie sui beni esecutati.

