

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciofani Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2020 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2021, il sottoscritto Arch. Ciofani Angela, con studio in Via Giulio Cesare, 3 - 67059 - Trasacco (AQ), email arch.ciofaniangela@gmail.com, PEC angela.ciofani69@archiworldpec.it, Tel. 339 1365481, Fax 0863 1856587, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto (Coord. Geografiche: 42,0272° N - 13,0686° E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile risulta inserito in un contesto di abitazione adibiti a villini, in zona di espansione del Comune di Rocca di Botte. Nei dintorni sono presenti perlopiù immobili a destinazione abitativa immersi nel verde, con a pochi minuti i servizi essenziali forniti dal comune di Rocca di Botte. Essendo una zona molto turistica sono presenti anche un club con piscina e un circolo ippico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Catarinacci

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Vedasi relazione del Custode.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a nord-est con strada comunale, a sud-est con le p.lle 1126 e 1124, a nord-ovest con la p.lla 1160.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,94 m	Terra
Veranda	18,00 mq	20,00 mq	0,95	19,00 mq	2,98 m	Terra
Abitazione	40,46 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,60 m	Primo
Giardino	697,00 mq	697,00 mq	0,18	125,46 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visure storiche in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
U	4	307			A3	2	9,5	202 mq	637,82 €	T-I	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

La p.lla 307 Fg.4 su cui insiste il fabbricato, viene citata anche al Catasto terreni dove è classificata come ENTE URBANO proprio perché su di essa è stato realizzato l'immobile. Inoltre precedentemente è stato fatto sulla stessa un frazionamento dal quale è scaturita la particella n. 1160 venduta come si evince dall'atto redatto dal notaio Mattia Valente, repertorio n. 24566 raccolta n. 12066 registrato ad Avezzano il 9/7/2010 e trascritto a L'Aquila il 13/7/2010. La documentazione catastale risulta perciò in ordine.

### STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE NONOSTANTE SIA IN STATO DI ABBANDONO DA UNA DECINA DI ANNI, SI PRESENTA NEL COMPLESSO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. LE FINITURE RISALGONO AGLI ANNI OTTANTA/NOVANTA, ANNI DI COSTRUZIONE PRESUNTO DELL'IMMOBILE, COSI' COME L'IMPIANTO TERMICO, MA NEL COMPLESSO E' IMMEDIATAMENTE ABITABILE DOPO UNA PROFONDA PULIZIA CON INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE E' CIRCONDATO DA GIARDINO CHE HA BISOGNO UGUALMENTE DI MANUTENZIONE ORDINARIA ( PULITURA DALLE ERBACCE, POTATURA ALBERI ECC.).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell' immobile è in muratura portante di blocchi di tufo dello spessore di circa 30 cm., i solai sono in laterocemento dello spessore di 16+4 cm., la copertura è in laterocemento coperta da manto di tegole. Gli infissi esterni sono in legno, il portone d'ingresso è sempre in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in grés porcellanato. Il riscaldamento è garantito da impianto termico con caldaia ( posta in vano tecnico esterno) e termosifoni in alluminio. L'ingresso avviene tramite veranda chiusa con vetrate, mentre all'interno il collegamento tra i due piani è garantito da comoda scala in legno.

Perimetralmente è contornata da ampio giardino di proprietà esclusiva con cancello carrabile e pedonale.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1988 al 30/09/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sacchi Giorgio	24/09/2009	19244	10097
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio de L'Aquila	30/09/2009	15261	10932
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2009 al 30/09/2009	**** Omissis ****	<b>Concessione a Garanzia di mutuo- Ipoteca volontaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sacchi Giorgio	24/09/2009	19245	10098
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio de L'Aquila	30/09/2009	15262	2238
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2009 al 13/07/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valente Mattia	25/06/2010	24566	12066
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio de L'Aquila	13/07/2010	12574	9283
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/07/2010 al	**** Omissis ****	<b>Verbale di Pignoramento Immobili- Atto esecutivo</b>			



19/05/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avezzano	06/06/2020	442	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio de L'Aquila	29/06/2020	7852	6146
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L' Aquila aggiornate al 19/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Roma (RM) il 30/09/2009  
Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2238  
Importo: € 244.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 122.000,00  
Percentuale interessi: 2,32 %  
Rogante: Sacchi Giorgio  
Data: 24/09/2009  
N° repertorio: 19245  
N° raccolta: 10098

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a L'Aquila il 29/06/2020  
Reg. gen. 7852 - Reg. part. 6146



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è accertato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura ed i costi dipendono dalla tipologia di operazione posta in essere per la cancellazione stessa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Le Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Rocca Di Botte classificano l'immobile in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, in tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono state trovate autorizzazioni per l'immobile in oggetto né presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Botte né presso il Genio Civile della provincia dell'Aquila.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile affermare per l'immobile in oggetto né che ci sia corrispondenza né viceversa che sia irregolare data la mancanza del fascicolo negli uffici competenti

Per il Certificato energetico dell'immobile la spesa si aggira sui 250 Euro;

Per le dichiarazioni di conformità degli impianti la spesa si aggira sui 900 Euro.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto  
L'immobile risulta inserito in un contesto di abitazione adibiti a villini, in zona di espansione del Comune di Rocca di Botte. Nei dintorni sono presenti perlopiù immobili a destinazione abitativa immersi nel verde, con a pochi minuti i servizi essenziali forniti dal comune di Rocca di Botte. Essendo una zona molto turistica sono presenti anche un club con piscina e un circolo ippico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 231.091,20

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quello in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione. Per quanto detto, lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima; considerate le informazioni raccolte dalla stampa specializzata, dall'OMI (osservatorio quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) e presso le agenzie immobiliari della zona, che riportano valori compresi tra €/mq. 560,00 e €/mq. 1000,00. Visto lo stato di conservazione e la particolare ubicazione dell'immobile, è possibile stabilire che:

- per i locali abitativi oggetto della stima appare congruo assumere valori pari a €/mq. 810,00.

Tenuto conto dell'incidenza delle spese necessarie per le certificazioni mancanti pari a Euro 1150,00:320,96 mq = 3,58 €/mq., il sottoscritto C.T.U. ritiene che il congruo prezzo da applicare alla stima sia pari a 800,00 €/mq

Tenuto conto inoltre dei lavori di manutenzioni ordinaria necessari per il ripristino del fabbricato (pulizia, tinteggiatura, controllo impianti, ecc.) si applica un'ulteriore riduzione sul prezzo di vendita del 10%. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il congruo prezzo da applicare alla stima sia pari a 720,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato civile Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto	320,96 mq	720,00 €/mq	€ 231.091,20	100,00%	€ 231.091,20
				Valore di stima:	€ 231.091,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trasacco, li 09/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ciofani Angela

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Stralcio Prg
- ✓ Altri allegati - Stralcio Norme tecniche
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Risposta accesso agli atti Comune di Rocca di Botte e Genio Civile



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto  
L'immobile risulta inserito in un contesto di abitazione adibiti a villini, in zona di espansione del Comune di Rocca di Botte. Nei dintorni sono presenti perlopiù immobili a destinazione abitativa immersi nel verde, con a pochi minuti i servizi essenziali forniti dal comune di Rocca di Botte. Essendo una zona molto turistica sono presenti anche un club con piscina e un circolo ippico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Le Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Rocca Di Botte classificano l'immobile in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO, in tali zone il Piano si attua per intervento diretto.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Botte (AQ) - Località Casaletto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Categoria A3	<b>Superficie</b>	320,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'IMMOBILE NONOSTANTE SIA IN STATO DI ABBANDONO DA UNA DECINA DI ANNI, SI PRESENTA NEL COMPLESSO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. LE FINITURE RISALGONO AGLI ANNI OTTANTA/NOVANTA, ANNI DI COSTRUZIONE PRESUNTO DELL'IMMOBILE, COSI' COME L'IMPIANTO TERMICO, MA NEL COMPLESSO E' IMMEDIATAMENTE ABITABILE DOPO UNA PROFONDA PULIZIA CON INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA. SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMMOBILE E' CIRCONDATO DA GIARDINO CHE HA BISOGNO UGUALMENTE DI MANUTENZIONE ORDINARIA ( PULITURA DALLE ERBACCE, POTATURA ALBERI ECC.).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta inserito in un contesto di abitazione adibiti a villini, in zona di espansione del Comune di Rocca di Botte. Nei dintorni sono presenti perlopiù immobili a destinazione abitativa immersi nel verde, con a pochi minuti i servizi essenziali forniti dal comune di Rocca di Botte. Essendo una zona molto turistica sono presenti anche un club con piscina e un circolo ippico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Roma (RM) il 30/09/2009  
Reg. gen. 15262 - Reg. part. 2238  
Importo: € 244.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 122.000,00  
Percentuale interessi: 2,32 %  
Rogante: Sacchi Giorgio  
Data: 24/09/2009  
N° repertorio: 19245  
N° raccolta: 10098

