
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Loreto Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.

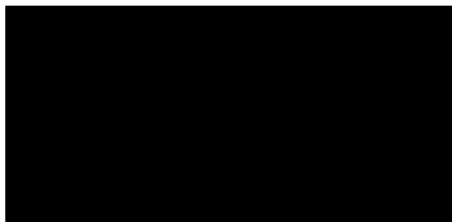
promossa da

Banca Toscana

Codice fiscale: 05272250480

FIRENZE (FI)

contro



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	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 14/10/2022, il sottoscritto Ing. Di Loreto Renato, con studio in Via Angelo Tirabassi, 4 - 67051 - Avezzano (AQ), email diloreto.renato@tiscali.it, PEC renato.diloreto@ingpec.eu, Tel. 393 9687826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 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 Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: LAT. 42.089409 - LON 13.359399)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, adibito ad abitazione, disposto su tre piani di cui uno seminterrato, di proprietà di ██████████ fabbricato ricade nella Zona B1 del vigente P.R.G. e Zona D del Piano Regionale Paesistico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 10/11/2022, come comunicato alle parti mediante lettera raccomandata Cod. 200158467148, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile pignorato, sito in via Largo Mattatoio 25 Magliano dei Marsi, per le attività peritali. A causa dell'assenza ██████████ non è stato possibile eseguire tale attività; l'accesso è stato eseguito successivamente in data 13/01/2023 congiuntamente al Custode, all'uopo nominato. In questa occasione è stato possibile eseguire un rilievo metrico e fotografico dell'immobile in questione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2

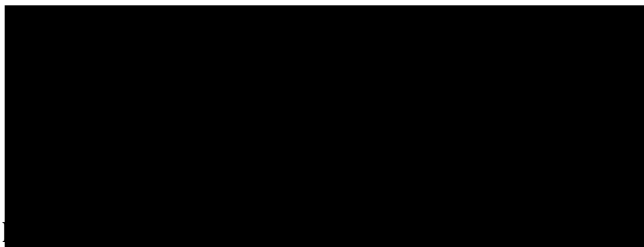
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 di c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ



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



CONFINI

Il fabbricato confina:

- a NORD-OVEST, con via Fonte nuova;
- a SUD-EST, con via Largo Mattatoio;
- a SUD-OVEST con p.lla 321 sub 3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO-CUCINA	18,56 mq	27,20 mq	1,00	27,20 mq	2,50 m	TERRA
LETTO 1	9,87 mq	13,48 mq	1,00	13,48 mq	2,75 m	PRIMO
BAGNO	4,53 mq	6,51 mq	1,00	6,51 mq	2,75 m	PRIMO
SCALA	5,35 mq	7,26 mq	1,00	7,26 mq	0,00 m	PIANO PRIMO
LETTO 2	10,53 mq	14,27 mq	1,00	14,27 mq	2,80 m	SECONDO
BAGNO	4,53 mq	6,51 mq	1,00	6,51 mq	2,80 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				75,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,23 mq		

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del comune di Magliano de' Marsi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1995 al 17/10/2007	## [REDACTED] ## Diritto di	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 321, Sub. 4



	proprietà: 1/1	Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 76 mq Rendita € 105,36 Piano T-1-2
Dal 17/10/2007 al 19/04/2022	██████████ Diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 321, Sub. 4 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 76 mq Rendita € 103,36 Piano T-1-2-

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	321	4		A6	2	3 vani	76 mq	105,36 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

In data 02/11/2023 è stata acquisita la documentazione catastale correlato con l'immobile pignorato.

Dal confronto tra la planimetria del fabbricato depositata in Catasto ed il rilievo grafico eseguito dal sottoscritto C.T.U.si riscontra la non corrispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono in:

- a) diversa disposizione della scala interna e dei vani al piano primo e piano secondo;
- c) diversa altezza pavimento solaio del piano secondo.
- e) presenza di una seconda finestra al piano secondo.

Si precisa, inoltre, che l'indirizzo esatto del fabbricato è via Largo Mattatoio, 25 e non come riportato nella documentazione catastale via Fonte Nuova 9.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati dli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo del c.p.c.



PATTI

L'immobile risulta abitato ed in buone condizioni generali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile , pur risalendo la costruzione in epoca anteriore al terremoto del 1915, si trova in discrete condizioni. Sono visibili dall'esterno n° 4 tiranti in acciaio, due al piano primo e due al piano secondo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne aventi parti comuni con i fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Servizio Informativo Territoriale non risulta l'esistenza di servizi gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione del fabbricato, oggetto di pignoramento, risale presumibilmente in epoca antecedente il terremoto del 1915.

La struttura portante è in muratura di pietrame con tessitura disordinata (orizzontalità non rispettata), con sezione trasversale costituita da paramenti lapidei accostati e/o debolmente ammortati con un nucleo interno a sacco coerente.

I solai di piano sono costituiti da elementi in Normal-Profil e voltine in mattoni; la copertura è in legno. I tramezzi al piano primo e secondo sono in laterizio intonacato, dello spessore di cm. 10. Il fabbricato, il cui unico accesso avviene da via Largo Mattatoio 25, è di tre piani. Il piano terra, di altezza pavimento solaio di m. 2,50, risulta parzialmente interrato, poiché la parete posteriore (su via Fonte Nuova) risulta controterra. In questo piano sono ubicati in un unico ambiente, comprendente anche la scala, l'angolo cottura ed un piccolo soggiorno. La scala in legno del tipo autoportante collega i vari piani. Al piano primo e secondo sono ubicati una camera da letto ed un bagno per ciascun piano. I pavimenti sono in gress porcellanato, mentre nei bagni sono in monocottura. Sono presenti gli impianti idrico sanitario, elettrico e termico (la caldaia a gas è posta nel bagno del primo piani). Essi però sono privi di certificazioni. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1966 al 22/07/1995		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colucci Roberto	27/07/1995	9575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Agenzia deel Territorio di L'Aquila	27/07/1995	11898	9505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2007 al 19/04/2022		Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Avezzano			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI AVEZZANO	17/10/2007	1555/7	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	07/11/2007	29258	16902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 26/11/2007
Reg. gen. 30729 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1



Importo: € 150.000,00
A favore di Banca Toscana
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 19/04/2022
Reg. gen. 7141 - Reg. part. 5805
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nella Zona "B1" – Completamento di aree edificate con continuità del vigente P.R.G. (Art. 42 N.T.A.)

Sono le zone limitrofe al centro storico, caratterizzate da un tessuto edilizio continuo e con una struttura urbana già consolidata e già facenti parte del vecchio P.R.G.. La destinazione d'uso è quella residenziale privata o pubblica.

In tale zona il piano si attua applicando i seguenti indici e parametri:

- If - (indice di fabbricabilità fondiaria) 2,00 mc/mq -
- Rc - (rapporto di copertura 0,60 mq/mq
- H - (altezza massima dell'edificazione) 10,50 mt.
- n - (numero massimo dei piani fuori terra 3,00 -
- Dm - (distacco minimo dai confini) 5,00 ml.
- dm - (distacco minimo tra edifici e manufatti) 10,00 ml. o a confine (senza finestre) o in aderenza con l'autorizzazione del vicino;
- Ds - (distanza minima dalla strada) 5,00 mt. (o allineamento secondo norme generali di zona) [28]
- Parcheggi: (vedi Art. 8 delle presenti Norme)

E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti, purché ciò avvenga nei limiti degli indici e dei parametri sopra prescritti. In tale caso, anche in deroga alle distanze dai confini e dalle strade, è consentito ampliare l'edificio esistente mantenendone gli allineamenti planimetrici ed altimetrici. Nei casi di edificazione in aderenza è vietato aprire finestre sul lato a confine con i lotti contermini.

Inoltre il fabbricato ricade in Zona D del Piano paesistico Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In data 16/01/2022 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Magliano dei Marsi di accesso agli atti, al fine di acquisire documentazioni autorizzative riguardanti il fabbricato ubicato in via Largo Mattatoio, 25 Magliano dei Marsi (Aq), in N.C.U. al Fgl. 57, plla. 321 sub 4. e intestato a [REDACTED]

Il funzionario dell'ufficio tecnico provvedeva prontamente ad inviarmi copia della documentazione di una Denuncia di Inizio Attività prot. 4678 del 23/04/2008 prodotta dalla ditta proprietaria con lo scopo di eseguire



lavori di straordinaria manutenzione sul fabbricato in questione. I lavori previsti consistevano:

- ordinaria manutenzione della copertura in legno;
- demolizione e rifacimento di intonaco interno;
- ammodernamento degli impianti idrico-fognario e elettrico;
- realizzazione dell'impianto termico e tinteggiatura interna.

In data 23/04/2008 il Comune di Magliano dei Marsi inviava alla ditta proprietaria la richiesta di integrazione della documentazione alla D.I.A. presentata, con i seguenti documenti:

a) nominativo dell'impresa esecutrice, Documento di Regolarità Contributiva e organico medio annuo della ditta stessa;

b) copia di Autorizzazione/Licenza/Concessione in sanatoria/ Permesso in sanatoria relativi alla conformità delle opere esistenti, o Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'anno di costruzione del fabbricato oggetto di intervento;

c) copia del versamento dei diritti di segreteria.

Nella stessa richiesta veniva prescritto che:

- 1-nell'effettiva validità di inizio lavori della D.I.A., dovevano essere dichiarate le modalità di smaltimento dei materiali di risulta derivante dalla esecuzione dei lavori stessi nonché il luogo di conferimento o trattamento;
- 2- doveva essere allegata alla comunicazione di fine lavori il Certificato di Collaudo finale e la ricevuta che dimostrasse il conferimento dei materiali di risulta ad una discarica autorizzata, nel rispetto della normativa vigente.

In data 25/08/2008 [REDACTED] provvedeva ad integrare la D.I.A. presentata con la seguente documentazione:

- copia versamento diritti di segreteria;
- copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva;
- copia del Decreto di trasferimento dell'immobile del Tribunale di Avezzano.

In sostanza non è stata integrata la documentazione della D.I.A. nei seguenti documenti:

- documenti di cui ai punti b), 1 e 2 precedentemente descritti.

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.

Facendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i documenti allegati alla D.I.A. n° prot. 4678 del 23/04/2008 è possibile evidenziare che lo stato dei luoghi non corrisponde alle previsioni di progetto per la diversa disposizione dei bagni al piano primo e secondo.

Da quanto sopra esposto si deduce che i lavori sono stati eseguiti in difformità alle previsioni progettuali assentite con la D.I.A. , difettando inoltre del fine lavori, del certificato di collaudo (ai sensi ex art.23 comma 7 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e successive modificazioni), della variazione catastale ed della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. n.380/01 e successive modificazioni).

Al fine della corretta regolarizzazione della pratica urbanistica occorrerà provvedere alla presentazione al comune di Magliano dei Marsi di una S.C.I.A. in sanatoria, alla presentazione della variazione catastale agli uffici del Territorio ed infine procedere con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità.



Per la presenza della piccola finestra posta sulle scale, non presente nella planimetria catastale del 1940, ma riportata nello stato di fatto nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 4778 del 23/04/2008, qualora non possa essere accertata la sua presenza negli anni 1940/42, occorrerà presentare anche una pratica di sanatoria al Genio Civile di Avezzano.

Il costo da sostenere per tali sanatorie può essere così determinato:

1) Onorario per la presentazione del progetto in sanatoria al Comune di Magliano dei Marsi: €.1.800,00 a cui si aggiungono l'importo della sanzione amministrativa e diritti di segreteria €. (516,00+ 100,00)= 616,00. Sommano €. 2.416,00;

2) Onorario per la pratica catastale incluso diritti di segreteria: €. 1.400,00;

3) Onorario per la Segnalazione Certificata di Agibilità, compresi diritti di segreteria €. 950,00

4) Onorario per la presentazione del progetto in sanatoria al Genio Civile di Avezzano, compreso diritti di segreteria €.1.800,00.

TOTALE : (2.416,00+ 1.400,00 + 950,00 + 1.800,00)= €. 6.566,00 - in c.t. 6.600,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, adibito ad abitazione, disposto su tre piani di cui uno seminterrato, di proprietà di ██████████ Il fabbricato ricade nella Zona B1 del vigente P.R.G. e Zona D del Piano Regionale Paesistico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 321, Sub. 4, Categoria A6 Valore di stima del bene: € 44.200,00

Per la stima, cioè la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si utilizzano normalmente due metodi: quello sintetico e quello analitico. La differenza fra i due procedimenti consiste sostanzialmente nel parametro prescelto per la comparazione poiché la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dalla comparazione del fabbricato da valutare con altri che sono giudicati simili.

La stima sintetica sceglie come parametro di confronto una qualsiasi unità di misura relativa alle dimensioni del fabbricato: metrocubo, metroquadrato, numero di vani. Si procede quindi alla valutazione, comparando fra di loro i prezzi relativi a un metro quadrato, un metrocubo, inteso come valore unitario relativo ad una determinata classe di fabbricati simili per ubicazione, destinazione, caratteristiche edili, consistenza, quota di piano, servizi e dipendenze, vincoli ecc., in cui è compreso quello da stimare, non tralasciando di consultare anche la banca dati delle quotazioni immobiliare della Agenzia delle Entrate. Quindi si potrà passare alla determinazione del valore globale del fabbricato moltiplicando il valore unitario per le dimensioni del fabbricato.



Il procedimento di stima analitica propriamente detto per determinare il valore del fabbricato, è quello di capitalizzazione dei redditi. Il parametro prescelto in tale metodo è quello relativo al saggio di interesse, cioè il rapporto fra il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato (denominato beneficio fondiario) e il valore del capitale investito, nel caso il valore del fabbricato. Poiché lo scopo della stima è di determinare detto valore, questo rappresenta il termine incognito dell'equazione. E' possibile però ricavare tale termine, conoscendo l'ammontare del beneficio fondiario e il saggio di interesse relativo al tipo di investimento.

Il procedimento di stima a capitalizzazione di reddito consiste nella determinazione per via analitica di questi due termini. La valutazione di mercato degli immobili mediante il sistema "a capitalizzazione di reddito" si opera determinando il coacervo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre. Tali redditi, secondo l'accennato criterio, si ipotizzano costanti, continuativi e medi.

Il valore di tale parametro è stato individuato in 2.50 € / mq x mese . Una volta determinato il reddito lordo effettivo o potenziale dell'immobile da stimare, è necessario che lo stesso reddito sia ridotto al netto, depurato quindi di tutte le spese che fanno carico al proprietario in dipendenza della gestione dell'immobile.

Le spese possono, in via essenziale, ricondursi alle seguenti categorie:

a) spese di manutenzione ordinaria che, in genere incidono in percentuale sul reddito lordo in misura del 4%; b) detrazioni per sfitti ed inesigibili, l'eventuale morosità e l'insolvibilità del locatario possono configurare un'ulteriore detrazione da apportare al reddito lordo, la percentuale di questa detrazione può essere configurata in un'aliquota del 3% del reddito lordo;

c) spese per ammortamento; è un'aliquota che, teoricamente, si dovrebbe accantonare ogni anno, al fine di accumulare la somma necessaria alla ricostruzione del fabbricato al termine della sua utilizzazione. Detta aliquota è determinata nello 0,5% del coacervo del reddito lordo;

d) spese di amministrazione, gestione, assicurazione: sono spese che si affrontano durante il corso di un anno per l'amministrazione dell'edificio, per la sua gestione e l'assicurazione contro la R.C., l'incendio ed i rischi tecnici che possano diminuire la sua redditività. L'aliquota di queste spese è individuata nel 2,5% del reddito lordo;

e) spese per imposte: l'aliquota è determinata mediamente nel 20% del reddito lordo.

Quando il reddito lordo risulterà depurato di tutte le spese di cui alla elencazione che precede, si provvederà alla sua capitalizzazione mediante un idoneo saggio. Il saggio di capitalizzazione non è stabilito da norme di legge o da consuetudini o dalla giurisprudenza, ma deve essere individuato dall'estimatore.

Il saggio di capitalizzazione per un investimento immobiliare di questo tipo oscilla tra un minimo di 1% ed un massimo del 5% con un rendimento medio del 3% circa.

Il valore dell'immobile adibito a negozio è dunque determinato dalla media tra i valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico.

Per la stima si tiene conto dello stato in cui si trova l'immobile e delle eventuali riparazioni da eseguire per renderlo utilizzabile

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

a) Metodo sintetico $V_u = 600,00 \text{ €/mq}$; $V_a = \text{mq } 75,23 \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.899,50$

b) Metodo analitico $V = (R-S)/r$; $r = 3\%$; Valore di locazione 2.50 €/mq x mese

R (Reddito lordo effettivo annuo): $V_{\text{lordo}} = 2,50 \text{ €/mq} - \text{mese} \times \text{mq } 75,23 \times 12 = \text{€ } 2.256,90$

$S = S_{a,b,c,d,e} = (4\% + 3\% + 0.5\% + 2.5\% + 20\%) R$

$S = 30\% R$

$S = 30\% \times 2.256,90 = \text{€ } 677,07$

$V_b = (2.256,90 - 677,07)/3\% = \text{€ } 52.661,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è determinato dalla media dei valori V_a e V_b precedentemente trovati: $V = \text{€}[(48.899,50 + 52.661,00)/2] = \text{€ } 50.780,25$

Al valore trovato va detratto l'importo degli oneri necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile, così come valutato nel punto Regolarità edilizia in €. 6.600,00

Valore dell'unità immobiliare = $\text{€}(50.780,25 - 6.600,00) = 44.180,25$



In c.t. 44.200,00 (diconsi euro quarantaquattromiladuecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2	75,23 mq	587,53 €/mq	€ 44.199,88	100,00%	€ 44.200,00
Valore di stima:					€ 44.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In Catasto l'indirizzo del fabbricato è indicato in via Fonte Nuova n° 9, mentre attualmente l'unico accesso all'immobile in questione è ubicato in via Largo Mattatoio n° 25.

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.

Avezzano, li 10/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Loreto Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 1 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Foto - ALL 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Planimetrie catastali - ALL 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL 5 - RESTITUZIONE GRAFICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, adibito ad abitazione, disposto su tre piani di cui uno seminterrato, di proprietà di [REDACTED] il fabbricato ricade nella Zona B1 del vigente P.R.G. e Zona D del Piano Regionale Paesistico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 321, Sub. 4, Categoria A6 Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento ricade nella Zona "B1" - Completamento di aree edificate con continuità- del vigente P.R.G. (Art. 42 N.T.A.) Sono le zone limitrofe al centro storico, caratterizzate da un tessuto edilizio continuo e con una struttura urbana già consolidata e già facenti parte del vecchio P.R.G.. La destinazione d'uso è quella residenziale privata o pubblica. In tale zona il piano si attua applicando i seguenti indici e parametri: - If - (indice di fabbricabilità fondiaria) 2,00 mc/mq - - Rc - (rapporto di copertura 0,60 mq/mq - H - (altezza massima dell'edificazione) 10,50 mt. - n - (numero massimo dei piani fuori terra 3,00 - - Dm - (distacco minimo dai confini) 5,00 ml. - dm - (distacco minimo tra edifici e manufatti) 10,00 ml. o a confine (senza finestre) o in aderenza con l'autorizzazione del vicino; - Ds - (distanza minima dalla strada) 5,00 mt. (o allineamento secondo norme generali di zona) [28] - Parcheggi: (vedi Art. 8 delle presenti Norme) E' consentito l'ampliamento di edifici esistenti, purché ciò avvenga nei limiti degli indici e dei parametri sopra prescritti. In tale caso, anche in deroga alle distanze dai confini e dalle strade, è consentito ampliare l'edificio esistente mantenendone gli allineamenti planimetrici ed altimetrici. Nei casi di edificazione in aderenza è vietato aprire finestre sul lato a confine con i lotti contermini. Inoltre il fabbricato ricade in Zona D del Piano paesistico Regionale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Magliano de' Marsi (AQ) - VIA LARGO MATTATOIO, 25, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 321, Sub. 4, Categoria A6	Superficie	75,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile , pur risalendo la costruzione in epoca anteriore al terremoto del 1915, si trova in discrete condizioni. Sono visibili dall'esterno n° 4 tiranti in acciaio, due al piano primo e due al piano secondo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza, adibito ad abitazione, disposto su tre piani di cui uno seminterrato, di proprietà di ██████████. Il fabbricato ricade nella Zona B1 del vigente P.R.G. e Zona D del Piano Regionale Paesistico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 26/11/2007
Reg. gen. 30729 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca Toscana
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 19/04/2022
Reg. gen. 7141 - Reg. part. 5805
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 S.r.l.
Contro [REDACTED]

