

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2022 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 .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.086,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email [studiotecnico.orlandi@yahoo.it](mailto:studiotecnico.orlandi@yahoo.it), PEC [danilo.orlandi@ingpec.eu](mailto:danilo.orlandi@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 con annessa piccola corte esterna esclusiva collocato al piano terra di un fabbricato civile in muratura ordinaria edificato nel territorio del Comune di Gioia Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 e sub.3 rispettivamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## 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)

Si fa presente quanto segue:

l'atto di pignoramento è stato eseguito a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reale proprietario dei beni eseguiti così come già evidenziato anche nella nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate e depositata nel fascicolo telematico della presente procedura di esecuzione immobiliare.

## CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Gioia Dei Marsi(AQ) e risulta individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 (abitazione) e sub.3 (corte esterna esclusiva) (rif. Allegati 1 e 2).

Il bene esecutato posto al piano terra di un fabbricato civile che si eleva per più piani fuori terra risulta accessibile dalla piccola corte esterna ad uso esclusivo e confina rispettivamente:

- a NORD con contiguo fabbricato civile individuato catastalmente dalla p.lla 343;
- a SUD per la maggior lunghezza con la corte esterna esclusiva individuata dal sub.3 ed oggetto di esecuzione immobiliare del presente procedimento;
- a EST con porzione di terreno individuato catastalmente dalla p.lla 276;
- a OVEST con porzione di corte comune ai sub. 2,5,6,7 individuata dal sub.1 e posta a ridosso di Via Grette.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub.2)	65,83 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,70 m	PT
Corte esclusiva (sub.3)	22,80 mq	22,80 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ) in una zona periferica e collinare posta non molto distante dall'attuale centro storico del paese, risulta completamente immerso nel verde in un contesto poco urbanizzato e costituito prevalentemente da immobili un tempo abitati ma ad oggi prevalentemente in disuso o oggetto di sporadica riqualificazione edilizia in quanto la zona risulta molto panoramica, tranquilla e poco distante dal Parco Nazionale d'Abruzzo.

Il centro del paese di Gioia Dei Marsi in cui sono collocate le principali attività commerciali e servizi risulta non molto distante e facilmente raggiungibile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

## 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	1120	2		A3	1	4 vani	91 mq	194,19 €	Pt	3

### *Corrispondenza catastale*

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata.

Si è riscontrata una difformità minore tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale relativamente all'esatto punto di rappresentazione grafica delle due porte di accesso che danno sulle due camere da letto.

Tale disallineamento grafico potrà essere oggetto di correzione ed eseguito in concomitanza della regolarizzazione dell'abuso edilizio riscontrato per i locali bagno e cucina (rif. sezione regolarità edilizia) il cui ripristino dello stato dei luoghi richiederà inevitabilmente la necessità di presentazione di una pratica catastale DOCFA al fine di riallineare l'attuale planimetria catastale al nuovo stato dei luoghi.

Le difformità catastali sopra evidenziate vanno regolarizzate e il costo totale complessivo di aggiornamento catastale è pari a circa euro 600,00 (euro seicento/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

## PATTI

---

Gli immobili eseguiti oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano ad oggi disabitati e versano in uno stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile esecutato risulta ad oggi disabitato, versa in uno stato di abbandono e si presenta in cattivo stato conservativo; tali affermazioni sono riscontrabili e deducibili dall'evidente stato di incuria e assenza di manutenzione in cui riversano i luoghi sia all'interno dell'unità abitativa che negli spazi esterni circostanti.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di elementi radianti nelle varie stanze e della relativa caldaia, risulta presente solo un grosso camino collocato nella stanza soggiorno pranzo che presenta crepe e distaccamenti negli elementi di rifinitura e necessita manutenzione e lavori edilizi ai fini del corretto utilizzo e messa in sicurezza dello stesso.

I costi di manodopera, materiali e acquisto dei predetti elementi e parti mancanti e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte e adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

## PARTI COMUNI

---

I beni esecutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Gioia Dei Marsi (AQ) è risultato che:

L'area su cui è edificato l'immobile ricade in una zona destinata a centro consolidato soggetto a piani di recupero, non è soggetta ad usi civici, non ricade sul suolo demaniale ed è attualmente soggetta a vincolo idrogeologico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Gioia Dei Marsi(AQ) in località Grette e risulta individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 (appartamento) e sub.3 (corte esterna esclusiva).

L'unità esecutata è collocata al piano terra di un vecchio fabbricato civile, risulta realizzato in muratura ordinaria (pietra a vista con riporti di mattoni) quindi molto probabilmente edificato antecedentemente al terremoto del 1915 che ha colpito la zona Marsica in generale ed ivi compreso il Comune di Gioia Dei Marsi.

L'immobile è sito in una zona periferica e collinare posta non molto distante dall'attuale centro abitato del paese, è immerso nel verde in un'area formata da un vecchio borgo un tempo abitato ma ad oggi prevalentemente disabitato o oggetto di sporadica riqualificazione edilizia in quanto la zona risulta panoramica, tranquilla e collocata non molto distante dal Parco Nazionale d'Abruzzo.

L'immobile esecutato è dotato di un ingresso indipendente raggiungibile da Via Gretta snc previa l'attraversamento della piccola corte esterna esclusiva recintata, risulta ad oggi disabitato, versa in uno stato di abbandono e si presenta in cattivo stato conservativo prevalentemente dovuto all'incuria e all'assenza della necessaria manutenzione.

L'appartamento pignorato(rif. Allegato 5) ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni con

affaccio panoramico sulle limitrofe montagne e i locali al suo interno hanno un'altezza utile di circa ml 2.7 e risultano essere così distribuiti:

Ampio soggiorno-pranzo accessibile direttamente dalla corte esterna esclusiva e al cui interno risultano direttamente accessibili sia le due camere da letto che i contigui locali cucina e bagno.

Il soggiorno pranzo presenta su alcune pareti intonaco ammalorato e un ampio camino che necessita di lavori di manutenzione al fine del suo utilizzo in totale sicurezza.

Si fa presente che il soggiorno pranzo risulta privo di illuminazione naturale in quanto molto probabilmente l'originaria finestra posta in prossimità della porta di ingresso è stata trasformata ed utilizzata al fine di mettere in comunicazione il locale soggiorno pranzo con gli attuali e contigui locali cucina e bagno; i predetti 2 locali risultano realizzati successivamente e fuori sagoma rispetto all'originale fabbricato (vedasi rif. sezione regolarità edilizia).

Le due camere da letto hanno una buona metratura e affaccio diretto su Via Gretta, risultano raggiungibili dal soggiorno pranzo e prive di disimpegno.

Il piccolo locale cucina che risulta separato e accessibile dal soggiorno pranzo, si presenta in cattivo stato di conservazione ed ha evidenti e marcati distaccamenti di intonaco alle pareti; il predetto locale risulta ad ogni modo parzialmente maiolicato e dotato di tutti gli allacci necessari quali "acqua, luce, gas.." e risulta munito anche di una piccola finestra che da sulla corte interna esclusiva.

A completare il tutto un piccolo bagno il quale risulta raggiungibile solo previa l'attraversamento del contiguo locale cucina, lo stesso risulta maiolicato, munito di scaldabagno elettrico, piatto doccia, lavabo e completo dei sanitari, il tutto in cattive condizioni di conservazione.

Le pareti interne dei vari locali risultano dotate di intonaco civile, mentre le pareti esterne del fabbricato si presentano per la maggior superficie prive di intonaco, con pietre a faccia vista e file di mattoni a riporto, peculiarità tipica delle maggior parte delle abitazioni della zona e il tutto in discreto stato di conservazione.

Le pavimentazioni interne dei vari locali sono costituite da mattonelle in gres porcellanato di colore scuro il tutto in discreto stato di conservazione.

Le camere da letto hanno porte a soffietto di colore scuro, mentre le restanti porte interne sono in legno in cattivo stato di conservazione; i serramenti esterni ed interni sono realizzati in alluminio con finestre prive di vetro camera il tutto in discreto stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di elementi radinati nelle varie stanze e della relativa caldaia, risulta allacciato ai principali servizi quali acqua, luce e gas, mentre non è stato possibile constatare o confermare il suo eventuale allaccio alla rete fognaria pubblica o la presenza di una fossa settica dedicata a causa della assenza in sede di sopralluogo dell'esecutato o di persona da lui delegata in aggiunta alle difficoltà oggettivamente riscontrate dal sottoscritto a causa della quasi totale impraticabilità degli spazi esterni in completo stato di abbandono con massiccia presenza di erbacce e roghi.

Da quanto affermato e riferito al sottoscritto da alcune persone confinanti, la maggior parte degli immobili della zona risulterebbero privi di fosse settiche e allacci alla rete fognaria pubblica.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con interruttori di accensione linee luci e forza motrice posti in apposite scatole portafrutto, non risulta installato alcun centralino elettrico generale con i relativi interruttori a sezionamento e protezione delle varie linee elettriche e risulta presente il solo vecchio contatore ENEL posto all'esterno dell'immobile in corrispondenza della porta di ingresso.

Note:

L'unità abitativa pur se collocata al piano terra risulta non adatta a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo 27 Aprile 2023, l'immobile esecutato individuato al fg. 57 p.lla 1120 dai sub.2 e sub.3 risultava non abitato e in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/12/2001	35/138	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/12/2002	20443/15461	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2011	**** Omissis ****	<b>Accettazione Tacita dell'eredità'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andretta Carmine	22/06/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			14/07/2011	15083/11683	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/06/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andretta Carmine	22/06/2011	28487/17377	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari di L'Aquila	14/07/2011	15084/11684	
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a .. il 14/07/2011  
Reg. gen. 15085 - Reg. part. 1407  
Importo: € 156.752,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 78.376,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a .. il 15/11/2018  
Reg. gen. 17945 - Reg. part. 1687  
Importo: € 21.197,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.512,12

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a .. il 09/12/2022  
Reg. gen. 22689 - Reg. part. 18350  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Oneri di cancellazione**

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 15/05/2023 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 9).

L'atto di pignoramento è stato emesso a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reale proprietario dei beni esegutati così come evidenziato anche nella nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate già depositata e presente nel fascicolo telematico della presente procedura di esecuzione immobiliare.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Per i beni al fg.57 p.lla 1120 si attesta che la destinazione urbanistica dell'area su cui risultano edificati i beni esegutati ricade in zona A4 "Centri abitati originari"

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 18 maggio 2005, avente ad oggetto: adozione definitiva Variante generale al P.R.G. - Controdeduzioni delle osservazioni, recepimento dei pareri acquisiti, accertamento di non contrasto. Recepimento senza modifiche del Piano Paesistico;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 7 luglio 2006, avente ad oggetto: approvazione definitiva Variante Generale al P.R.G. in conformita' all'art. 43 della L.R. n.11 del 03.03.1999.

Si precisa inoltre che i beni in oggetto non sono gravati da uso civico, non ricadono su suolo demaniale, ne risultano atti di asservimento registrati. (rif. Allegato 6)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter individuare eventuali titoli abilitativi/concessioni edilizie rilasciate a nome dell'esecutato o dei precedenti proprietari dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha eseguito richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Urbanistico e Patrimonio del Comune di Gioia Dei Marsi (rif. Allegato 6).

Dalle ricerche eseguite dal personale tecnico di ufficio presso gli archivi storici del predetto Comune, non si è avuto alcun riscontro della presenza di eventuali pratiche edilizie presentate o approvate per i beni esegutati.

Al fine di definire un compiuto esame della questione rappresentata, non si può prescindere da sintetici cenni sulla normativa urbanistico-edilizia che si è succeduta dalla Legge 17 agosto 1942 n° 1150 (c.d. Legge fondamentale dell'urbanistica) fino al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (c.d. Testo Unico dell'attività edilizia).

E' necessario ricordare che l'obbligo di un preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (cfr. art. 31, Legge 17 agosto 1942, n° 1150, entrata in vigore il 31 ottobre 1942), ma limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati.

Con l'art. 10, Legge 6 agosto 1967, n° 765 (c.d. legge ponte), che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal giorno 1 settembre 1967, tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.

In sintesi e sulla base delle richiamate normative di riferimento:

– prima del 1942, non era necessario il titolo edilizio sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati;

– dal 1942 al 1967 era necessario il titolo edilizio solo per gli immobili costruiti all'interno dei centri abitati, ma non per quelli all'esterno dei centri abitati;

– dal 1967 ad oggi, è necessario il titolo edilizio in tutto il territorio comunale, quindi sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati.

il tutto a meno di eventuali o diverse disposizioni pianificatorie o prescrizioni adottate nei specifici regolamentari edilizi comunali; si fa presente che nel Comune di Gioia Dei Marsi la data di adozione del primo Regolamento edilizio comunale risalirebbe agli anni 1965/1966 così come riferito al sottoscritto dal tecnico comunale.

Tutto ciò premesso, partendo dal presupposto che molto presumibilmente il fabbricato civile ed ivi compreso i beni eseguiti sono stati edificati antecedentemente al terremoto del 1915 e che gli stessi ricadevano in una zona limitrofa e periferica, si ritiene che per gli stessi non sussistesse alcun obbligo specifico di richiesta o rilascio di titolo edilizio abilitativo ai fini della loro edificazione.

### ***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.

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto e dalla disamina delle vecchie mappe catastali comunali relative agli anni 1980 circa, sovrapponendo gli elaborati grafici rappresentativi delle planimetrie ai vari livelli, si è potuto riscontrare che vi sono alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici catastali comunali in riferimento alla porzione immobiliare eseguita individuata nel NCEU al fg.57, p.lla 1120, sub.2 (abitazione).

Le difformità sostanziali riscontrate meglio evidenziate nella allegata planimetria (rif. Allegato 7) consistono in una variazione di sagoma e volumetria rispetto al fabbricato rappresentato nella mappa catastale comunale degli anni 1980, con realizzazione di una maggiore volumetria al fine dell'ottenimento degli attuali locali destinati a cucina e bagno.

Tali opere sono state realizzate in assenza del necessario titolo edilizio abilitativo e pertanto rappresentano un abuso edilizio; Si ritiene così come confermato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale che le predette difformità risultano non sanabili e va eseguito pertanto per esse il ripristino dello stato dei luoghi così come da

originaria rappresentazione grafica presente nella mappa catastale degli anni 1980.

Si fa presente inoltre che le predette difformità sostanziali pur se eventualmente sanabili richiederebbero un permesso di costruire in sanatoria salvo preventiva autorizzazione da parte dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno in considerazione della particolarità della zona sottoposta a vincolo idrogeologico in cui ricade l'immobile esecutato e si otterrebbe per esso quasi sicuramente il diniego della predetta pratica edilizia.

I lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e i relativi costi sono di seguito computati e detratti dal valore finale di stima.

Computo Lavori di Ripristino difformità sostanziali:

Di seguito si riporta l'elenco dei lavori fondamentali che andrebbero eseguiti per eliminare le difformità sostanziali riscontrate in variazioni di volume e sagoma per i locali cucina e bagno posti al piano terra ed individuati dal sub.2, p.lla 1120 del fg.57.

- demolizione muratura pareti cucina e bagno fuori sagoma eseguita a mano e senza che venga compromessa la stabilità delle strutture con avvicinamento del materiale di risulta al luogo provvisorio di cantiere e successivo conferimento nelle aree di raccolta predisposte o in discarica autorizzata;
- costruzione di nuova muratura di mattoni in laterizio in sagoma;
- realizzazione di intonaco civile interno ed esterno con malta fine di sabbia e grassello di calce della nuova parete;
- posa in opera di nuova finestra o eventuale riutilizzo di quella preesistente in luogo dell'attuale varco di accesso ai predetti locali cucina e bagno;
- preparazione sottofondo e tinteggiatura nuova parete;
- realizzazione di un nuovo bagno e predisposizione di un angolo cottura all'interno del locale soggiorno-pranzo con realizzazione di nuovi impianti elettrico-termico ai fini del rispetto delle norme igieniche e sanitarie.

Si ritiene che un costo di euro 4.300,00 (euro quattromilatrecento/00) valutato a corpo quale importo totale a sostenersi per eseguire i predetti lavori di ripristino e realizzazione dei nuovi servizi igienici e impiantistici "ivi compreso il costo di un tecnico professionista necessario per la pratica edilizia del nuovo bagno" sia una cifra congrua per l'esecuzione dei predetti lavori.

Il ripristino dello stato dei luoghi che va eseguito per eliminare le difformità sostanziali comporterà inevitabilmente un disallineamento rispetto all'attuale planimetria catastale e di conseguenza va considerato l'ulteriore costo a sostenersi per eseguire la variazione catastale al fine di riallineare il tutto; si ritiene che un costo forfettario di euro 600,00 (euro seicento/00) compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per il predetto adeguamento, tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

## 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** - Appartamento ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT  
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 con annessa piccola corte esterna esclusiva collocato al piano terra di un fabbricato civile in muratura ordinaria edificato nel territorio del Comune di Gioia Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 e sub.3 rispettivamente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1120, Sub. 2 , Categoria A3, Graffato 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.880,00  
Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2022-Semestre 2, destinazione residenziale e stato conservativo NORMALE (rif. Allegato 8), facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato di immobili con caratteristiche costruttive, di rifinitura e impiantistiche simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto inoltre dello stato di conservazione e della carenza di manutenzione in esso oggettivamente riscontrabile, si ritiene che il prezzo di euro 400,00 al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT	94,70 mq	400,00 €/mq	€ 37.880,00	100,00%	€ 37.880,00
				Valore di stima:	€ 37.880,00

Valore di stima: € 37.880,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbatimento del 5.0% per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
decurtazioni spese lavori di ripristino per regolariz. edilizia e realizzazione nuovi servizi igienici	4300,00	€
decurtazioni spese per regolarizzazione catastale	600,00	€

**Valore finale di stima: € 31.086,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente quanto segue:

l'atto di pignoramento è stato eseguito a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* reale proprietario dei beni esegutati così come già evidenziato anche nella nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate e depositata nel fascicolo telematico della presente procedura di esecuzione immobiliare.

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 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Orlandi Danilo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richieste di accesso atti, Variante al P.R.G. ...
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato di fatto-difformita'
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicita' immobiliare

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT  
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 con annessa piccola corte esterna esclusiva collocato al piano terra di un fabbricato civile in muratura ordinaria edificato nel territorio del Comune di Gioia Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 e sub.3 rispettivamente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1120, Sub. 2 , Categoria A3, Graffato 3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per i beni al fg.57 p.lla 1120 si attesta che la destinazione urbanistica dell'area su cui risultano edificati i beni eseguiti ricade in zona A4 "Centri abitati originari" VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 18 maggio 2005, avente ad oggetto: adozione definitiva Variante generale al P.R.G. - Controdeduzioni delle osservazioni, recepimento dei pareri acquisiti, accertamento di non contrasto. Recepimento senza modifiche del Piano Paesistico; VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.22 del 7 luglio 2006, avente ad oggetto: approvazione definitiva Variante Generale al P.R.G. in conformita' all'art. 43 della L.R. n.11 del 03.03.1999. Si precisa inoltre che i beni in oggetto non sono gravati da uso civico, non ricadono su suolo demaniale, ne risultano atti di asservimento registrati (rif. Allegato 6).

**Prezzo base d'asta: € 31.086,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.086,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia dei Marsi (AQ) - Via Grette snc, piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1120, Sub. 2 , Categoria A3, Graffato 3	<b>Superficie</b>	94,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esecutato risulta ad oggi disabitato, versa in uno stato di abbandono e si presenta in cattivo stato conservativo; tali affermazioni sono riscontrabili e deducibili dall'evidente stato di incuria e assenza di manutenzione in cui riversano i luoghi sia all'interno dell'unità abitativa che negli spazi esterni circostanti. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di elementi radinati nelle varie stanze e della relativa caldaia, risulta presente solo un grosso camino collocato nella stanza soggiorno pranzo che presenta crepe e distaccamenti negli elementi di rifinitura e necessita manutenzione e lavori edilizi ai fini del corretto utilizzo e messa in sicurezza dello stesso. I costi di manodopera, materiali e acquisto dei predetti elementi e parti mancanti e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte e adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 con annessa piccola corte esterna esclusiva collocato al piano terra di un fabbricato civile in muratura ordinaria edificato nel territorio del Comune di Gioia Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.57, p.lla 1120 dai sub.2 e sub.3 rispettivamente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		