

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciaccia Ida Grazia, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.220,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 08/01/2023, il sottoscritto Arch. Ciaccia Ida Grazia, con studio in Via Benedetto Croce - 67043 - Celano (AQ), email archgrazia@alice.it, PEC grazia.ciaccia@archiworldpec.it, Tel. 338 2994234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2023 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 Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C, interno 15, piano 3

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento mansardato, uso civile abitazione, inserito in un grande complesso residenziale realizzato alla fine degli anni settanta. Al piano terra del complesso immobiliare vi sono ubicati attività commerciali. La zona risulta essere centrale e dotata di tutti i servizi. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al terzo e ultimo piano della scala c interno 15, in Piazza Orione ed è composto da tre camere, una delle quali con luce finestra, cucina, soggiorno, bagno sempre con luce finestra ripostiglio e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/03/2023.

Custode delle chiavi: Avv Iacone

E' stato necessario l'accesso forzoso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C, interno 15, piano 3

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)

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato ,all'interno del quale è presente l'immobile staggito, confina con piazza San Luigi Orione e su di un lato con via della Fornace L'appartamento confina con il corpo scala che consente l'accesso ai vari piani poi con l'interno n°3 , l'interno n°14 e dal lato balcone con la strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	92,80 mq	1,00	92,80 mq	0,00 m	3
Balcone	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1983 al 11/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 62, Part. 364, Sub. 109 Categoria A2 Cl.A/2 Superficie catastale 94 mq Rendita € 255,65 Piano 3
Dal 11/11/2010 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 62, Part. 364, Sub. 109 Categoria A2 Cl.A2 Superficie catastale 94 mq Rendita € 255,65



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	62	364	109		A2	A2		94 mq	255,65 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento allo stato attuale presenta un modesto stato di conservazione e necessita di manutenzione esterna per quanto riguarda il balcone, potrebbe essere notevolmente migliorato soprattutto dal punto di vista del dispendio energetico.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito in un contesto condominiale avente in comune il vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato in cemento armato con fondazioni a travi rovesce e tamponature in laterizio forato a cassetta. Le tramezzature sono sempre in laterizio forato dello spessore di cm10 trattate tutte con intonaco civile liscio e pitturato. La copertura è in calcestruzzo armato con tetto a falde. La pavimentazione interna è in ceramica. L'altezza interna è variabile, in quanto sottotetto, ed in parte è stato fatto il controsoffitto. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri con tapparelle mentre Le porte sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa è presente nel soggiorno un camino a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



l'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1983 al 11/11/2010	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Altieri Giuseppe	11/11/2010	71232	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Avezzano il 11/11/2010
Reg. gen. 19653 - Reg. part. 2286
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Altieri Giuseppe

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo-Pignoramento**
Trascritto a Avezzano il 21/09/2022
Reg. gen. 20488 - Reg. part. 16571
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade ,secondo le previsioni del PRG del Comune di Magliano dei Marsi, in zona B3 "Aree ex zone C" con gli indici di cui all'art. 44 delle norme tecniche di attuazioni. Tutto il Comune di Magliano dei Marsi è sottoposto a vincolo Paesaggistico con DM 21 ottobre 1984 e DM 21 Giugno 1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da indagini presso l'ufficio Tecnico del Comune di Magliano De Marsi è emerso che:

Il fabbricato all'interno del quale è collocato l'appartamento oggetto di perizia, è stato edificato a seguito di
- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Magliano Dei Marsi in data 26/01/1978 Prot a nome della ditta **** Omissis ****

- Variante in corso d'opera n°32 del 07/11/1979 a favore della ditta **** Omissis ****

- Concessione Edilizia n°80 del 26/10/1984 a nome di **** Omissis **** per modifiche interne e tamponature esterne.

Da queste autorizzazioni i piani previsti erano solo piano terra ,destinato a negozi e attività commerciali, primo e secondo piano destinato a residenze e terzo piano a sottotetto. Il terzo piano però ,che è il piano dove si trova l'immobile staggito, è stato poi trasformato in abitazione. Quindi per sanare questo abuso è stato presentato , in data 30/09/1986 Prot. N°3931 , al Comune di Magliano dei Marsi il Condono Edilizio 47/85 Sanatoria con il



pagamento della prima oblazione.

Risulta il certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile in data 14 /11/1984 con Pro. N° 7560

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.

Per l'immobile oggetto di perizia non esiste corrispondenza tra il progetto presentato e lo stato dei luoghi. La difformità risulta nella destinazione d'uso del 3 piano in quanto nel progetto risultava sottotetto ed attualmente è residenziale. Per sanare questa difformità ,cioè il cambio di destinazione d'uso, è stata presentata il 30/09/1986 domanda di Condono Edilizio con il pagamento della prima rata di oblazione.

Affinché la sanatoria diventi effettiva bisogna completare la pratica di condono con :

- i pagamenti a titolo di oblazione, diritti di segreteria ed oneri di Urbanizzazione.
- la redazione, da parte di un tecnico abilitato, di un progetto che riporti la situazione di fatto
- pratica per il vincolo paesaggistico
- redazione di una scia per l'Agibilità.

Le spese per regolarizzare le difformità comprese di progetto e pagamento oblazione e oneri di urbanizzazione possono ammontare a circa € 8.000

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 230,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 460,00

Da una ricerca effettuata presso l'Amministratore di condominio è emerso che le rate condominiali sono pari a € 57 per ogni trimestre e che l'esecutata ha un debito di € 3411,40 fino al 31/12/2022 ai quali vanno poi



sommati altri due trimestri da Gennaio a giugno per un totale di € 3525,40.

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 Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C, interno 15, piano 3

Trattasi di un appartamento mansardato, uso civile abitazione, inserito in un grande complesso residenziale realizzato alla fine degli anni settanta. Al piano terra del complesso immobiliare vi sono ubicati attività commerciali. La zona risulta essere centrale e dotata di tutti i servizi. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al terzo e ultimo piano della scala c interno 15, in Piazza Orione ed è composto da tre camere, una delle quali con luce finestra, cucina, soggiorno, bagno sempre con luce finestra ripostiglio e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 109, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.750,00

Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso il metodo detto "comparativo diretto" basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento come valori minimi e massimi entro cui mantenere la stima quelli indicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Magliano de Marsi nella zona in cui è presente l'immobile interessato. Tali valori variano tra i 500 €/mq e 720 €/mq. Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno confermato i valori suddetti come valori di riferimento. Pertanto alla luce di quanto sopra, considerate tutte le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui esso è stato realizzato si è ritenuto opportuno prendere in considerazione un valore di riferimento per la stima pari a quello intermedio ossia 650€/mq. Pertanto il valore del bene sarà pari (650 x 95 mq) = € 61.750

Per la sanatoria dell'immobile si prevede una spesa di circa € 8.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C,	95,00 mq	650,00 €/mq	€ 61.750,00	100,00%	€ 61.750,00



interno 15, piano 3					
					Valore di stima: € 61.750,00

Valore di stima: € 61.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Spese condominiali insolute	3525,40	€

Valore finale di stima: € 50.220,00

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.

Celano, li 09/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciaccia Ida Grazia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - PRG e NTA
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Planimetria d'insieme
- ✓ Google maps



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C, interno 15, piano 3
Trattasi di un appartamento mansardato, uso civile abitazione, inserito in un grande complesso residenziale realizzato alla fine degli anni settanta. Al piano terra del complesso immobiliare vi sono ubicati attività commerciali. La zona risulta essere centrale e dotata di tutti i servizi. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al terzo e ultimo piano della scala c interno 15, in Piazza Orione ed è composto da tre camere, una delle quali con luce finestra, cucina, soggiorno, bagno sempre con luce finestra, ripostiglio e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 109, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, secondo le previsioni del PRG del Comune di Magliano dei Marsi, in zona B3 "Aree ex zone C" con gli indici di cui all'art. 44 delle norme tecniche di attuazioni. Tutto il Comune di Magliano dei Marsi è sottoposto a vincolo Paesaggistico con DM 21 ottobre 1984 e DM 21 Giugno 1985.

Prezzo base d'asta: € 50.220,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.220,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Magliano de' Marsi (AQ) - Piazza San Luigi Orione, scala C, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 364, Sub. 109, Categoria A2	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento allo stato attuale presenta un modesto stato di conservazione e necessita di manutenzione esterna per quanto riguarda il balcone, potrebbe essere notevolmente migliorato soprattutto dal punto di vista del dispendio energetico.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento mansardato, uso civile abitazione, inserito in un grande complesso residenziale realizzato alla fine degli anni settanta. Al piano terra del complesso immobiliare vi sono ubicati attività commerciali. La zona risulta essere centrale e dotata di tutti i servizi. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al terzo e ultimo piano della scala c interno 15, in Piazza Orione ed è composto da tre camere, una delle quali con luce finestra, cucina, soggiorno, bagno sempre con luce finestra ripostiglio e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo-Pignoramento**
Trascritto a Avezzano il 21/09/2022
Reg. gen. 20488 - Reg. part. 16571
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

