
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ansini Umberto, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.962,50	13

INCARICO

All'udienza del 11/08/2023, il sottoscritto Ing. Ansini Umberto, con studio in Via F. Pietrangeli, 7 - 67062 - Magliano de' Marsi (AQ), email umberto.ansini@libero.it, PEC umberto.ansini@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2023 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 Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15

DESCRIZIONE

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un manufatto di notevoli dimensioni in cui CATASTALMENTE sono presenti una Abitazione civile di stampo rurale, corredata di quattro magazzini (tutti censiti con unico sub n. 5) ed un garage di pertinenza (sub n. 2); completa il possesso una corte comune (sub 1) ai precedenti.

Lo stato di fatto invece è caratterizzato dalla presenza di due Abitazioni civili corredate dei magazzini, del garage (sempre facenti parte dello stesso agglomerato) e della corte su descritti.

L'abitazione principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è caratterizzata al piano terra da Soggiorno, Cucina, vano scala, mentre al piano primo da n. 3 Camere da Letto, n. 2 Bagni, Corridoio; ha un ingresso principale a P.T. ed uno di servizio al P.1..

L'abitazione secondaria si sviluppa su unico livello, al piano primo del corpo di fabbrica ed è caratterizzata da Ingresso, Cucina, Soggiorno, n. 1 Camera, n. 1 Bagno.

I magazzini ed il garage sono tutti dislocati al piano terra, ognuno con ingresso indipendente dalla corte comune.

La proprietà è sita in Civita d'Antino Scalo, nelle vicinanze della Stazione FS, lungo la via che conduce al Comune di Civita d'Antino, a S.O. rispetto al centro urbano del capoluogo, in prossimità della S.S.V. Avezzano-Sora.

In generale la zona è mediamente urbanizzata, con edifici di tipo residenziale.

I servizi di prima necessità non sono ubicati nelle immediate vicinanze.

Nell'area non sono facilmente reperibili parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Data la particolare conformità dei beni, nonché la loro rappresentazione catastale, si ritiene opportuno procedere ad unica stima di tutto l'agglomerato inteso come UNICO BENE.

Si specifica altresì che la corte comune corrisponde all'area libera che circonda il corpo di fabbrica, di estensione pari a circa 200 mq; la stessa è sprovvista di recinzione e non è minimamente curata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

I confini sono descritti in base alle risultanze derivanti dalle intestazioni catastali.

INTERO IMMOBILE FACENTE CAPO ALLA PARTICELLA N. 197 (rif. estratto di mappa)

Lato N.E. confina con viabilità comunale, via J. F. Kennedy.

Lato N.O. confina con la particella n. 333 intestata agli stessi esecutati.

Lato S.O. confina con la particella n. 333 intestata agli stessi esecutati.

Lato S.E. confina con la particella n. 333 intestata agli stessi esecutati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione principale	40,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,80 m	Terra
Abitazione principale	60,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,85 m	Primo
Abitazione secondaria	28,50 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,85 m	Primo
Magazzino n.4 (forno)	4,50 mq	7,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra

Magazzino n.3 (cantina)	21,50 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,80 m	Terra
Magazzino n.2 (cantina)	30,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	2,80 m	Terra
Magazzino n.1 (ripostiglio)	5,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,15 m	Terra
Garage	23,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	2,60 m	Terra
Cortile (Area libera)	200,00 mq	200,00 mq	0,1	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				247,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,50 mq		

Vista la conformità del fabbricato (intesa come proprietà totale), i magazzini ed il garage sono considerati come pertinenze di servizio.

Il magazzino n. 4 corrisponde ad un forno in muratura con canna fumaria; sebbene accatastato come ripostiglio non è utilizzabile a tale scopo, pertanto è escluso dalla stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	197	2		C6	6	17 mq	22 mq	20,19 €	T	
	11	197	5		A3	U	10 VANI	224,00 mq	645,57 €	T-1	
	11	197	1		CO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e lo stato di fatto per i seguenti motivi:

- 1) esistono due abitazioni invece di una
- 2) le suddivisioni interne al piano primo non sono totalmente conformi ai progetti approvati. (a tal proposito si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica).

Si evidenzia altresì che i magazzini andrebbero censiti autonomamente (hanno ingresso indipendente e non sono comunicanti tra loro) così come lo è il garage.

Infine, il forno in muratura censito come "ripostiglio" (adiacente l'abitazione) non si ritiene in grado di "produrre reddito" pertanto andrebbe escluso dall'obbligo di dichiarazione al catasto dei fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scadente, la manutenzione ordinaria è scadente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PER L'INTERO CORPO DI FABBRICA:

La struttura portante (perimetrale e interna) è in muratura di pietrame con ricorsi di mattoni, le altre suddivisioni interne sono in laterizio.

I solai sono misti, realizzati con elementi prefabbricati e laterizi e con putrelle e laterizi.

Il tetto è a doppia falda in legno, tavole/listelli e manto di tegole.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

ABITAZIONI:

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni e parte della cucina hanno rivestimenti ceramici.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane; le porte esterne sono in legno, quelle interne in legno tamburato.

La pavimentazione è in ceramica in tutte le stanze.

Impianto elettrico con canaline a vista, impianto termico alimentato con serbatoio a GPL, impianto idrico presente, impianto fognario non presente (fossa imhoff); ulteriori dati non disponibili per nessuno degli impianti.

MAGAZZINI:

Portoncini in legno e pavimentazione in cemento.

GARAGE:

Sprovvisto di porta e pavimento in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1969 al 19/11/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio pubblicità immobiliare di L'Aquila	20/01/1969	1030	935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2008 al 28/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Robertazzi Eric	19/11/2008	233	167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio pubblicità immobiliare di L'Aquila	25/11/2008	28010	19436
		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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a L'Aquila il 08/05/2010
Reg. gen. 8796 - Reg. part. 1025
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 18/05/2023
Reg. gen. 9489 - Reg. part. 7631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E2 "Agricola" e in "fascia di rispetto stradale" del PRG del Comune di Civita d'Antino, disciplinata dall'art. 14 delle norme (stralcio in apposito allegato), PRG adottato con delibera di C.C. n. 28 del 20/03/1993 e successive controdeduzioni n. 115 del 20/12/1996. L'area è interessata anche dal vincolo sismico e dal vincolo paesistico ambientale.

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto delle seguenti procedure edilizie:

1) richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/1985 riferita a garage e ripostiglio a piano terra ed alla realizzazione della seconda piccola abitazione a piano primo (cambio destinazione d'uso), con rilascio di autorizzazione n. 46/99 del 23/10/1999; Seguente a tale concessione è stato rilasciato un certificato di Abitabilità prot. 3986 del 24/11/1999.

2) denuncia inizio attività del 18/11/2008 per opere interne relative alla fusione di due unità abitative che però è rimasta incompiuta.

Entrambe le procedure sono a carico della precedente proprietaria sig.ra **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Riguardo la corrispondenza tra i progetti agli atti e lo stato dei luoghi si riscontra che l'immobile non è pienamente conforme né ai grafici della concessione edilizia a sanatoria, né a quelli della DIA.

Intanto, come già descritto in altro paragrafo, si rileva la presenza di n. 2 unità abitative senza che sia avvenuta la "fusione" di cui alla DIA (anche se i grafici catastali riportano una sola abitazione), poi si evidenzia la diversa distribuzione interna di alcuni locali al piano primo e la diversa ampiezza delle finestre.

Per avere un quadro chiaro della situazione si rimanda agli allegati grafici.

Agli atti del comune è presente Certificazione di Agibilità n. 04/2010 con annesse dichiarazioni e certificazioni di supporto; tuttavia si segnala che le condizioni dichiarate nel documento ad oggi non trovano riscontro viste le difformità edilizie di cui al precedente capoverso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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 Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un manufatto di notevoli dimensioni in cui CATASTALMENTE sono presenti una Abitazione civile di stampo rurale, corredata di quattro magazzini (tutti censiti con unico sub n. 5) ed un garage di pertinenza (sub n. 2); completa il possesso una corte comune (sub 1) ai precedenti. Lo stato di fatto invece è caratterizzato dalla presenza di due Abitazioni civili corredate dei magazzini, del garage (sempre facenti parte dello stesso agglomerato) e della corte su descritti. L'abitazione principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è caratterizzata al piano terra da Soggiorno, Cucina, vano scala, mentre al piano primo da n. 3 Camere da Letto, n. 2 Bagni, Corridoio; ha un ingresso principale a P.T. ed uno di servizio al P.1.. L'abitazione secondaria si sviluppa su unico livello, al piano primo del corpo di fabbrica ed è caratterizzata da Ingresso, Cucina, Soggiorno, n. 1 Camera, n. 1 Bagno. I magazzini ed il garage sono tutti dislocati al piano terra, ognuno con ingresso indipendente dalla corte comune. La proprietà è sita in Civita d'Antino Scalo, nelle vicinanze della Stazione FS, lungo la via che conduce al Comune di Civita d'Antino, a S.O. rispetto al centro urbano del capoluogo, in prossimità della S.S.V. Avezzano-Sora. In generale la zona è mediamente urbanizzata, con edifici di tipo residenziale. I servizi di prima necessità non sono ubicati nelle immediate vicinanze. Nell'area non sono facilmente reperibili parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 197, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 1, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 111.375,00

Si è ritenuto opportuno seguire il metodo sintetico-comparativo con i valori di altri immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto acquistati o venduti nella zona, tramite indagini presso agenzie

immobiliari e tecnici operanti nel settore, tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15	247,50 mq	450,00 €/mq	€ 111.375,00	100,00%	€ 111.375,00
				Valore di stima:	€ 111.375,00

Valore di stima: € 111.375,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Sanatoria difformità e regolarizzazione catastale (Onorari professionali e spese)	5,00	%

Valore finale di stima: € 77.962,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che la sigra **** Omissis **** è deceduta in data 25/08/2015 e che l'unico chiamato all'eredità non ha espresso alcuna volontà nel termine fissato dal Tribunale ex art. 481 c.c.; pertanto è stata dichiarata giacente l'eredità della stessa ed è stato nominato curatore l'avv. **** Omissis ****.

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.

Magliano de' Marsi, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ansini Umberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - n.01 verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - n.02 doc. fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.03 Stralcio PRG e norme tecniche comunali
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.04 autorizzazioni edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.05a grafici di progetto condono
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.06 grafici raffronto progetto/stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.07 planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.08 documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.09 visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - n.05b progetto DIA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15
La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un manufatto di notevoli dimensioni in cui CATASTALMENTE sono presenti una Abitazione civile di stampo rurale, corredata di quattro magazzini (tutti censiti con unico sub n. 5) ed un garage di pertinenza (sub n. 2); completa il possesso una corte comune (sub 1) ai precedenti. Lo stato di fatto invece è caratterizzato dalla presenza di due Abitazioni civili corredate dei magazzini, del garage (sempre facenti parte dello stesso agglomerato) e della corte su descritti. L'abitazione principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è caratterizzata al piano terra da Soggiorno, Cucina, vano scala, mentre al piano primo da n. 3 Camere da Letto, n. 2 Bagni, Corridoio; ha un ingresso principale a P.T. ed uno di servizio al P.1.. L'abitazione secondaria si sviluppa su unico livello, al piano primo del corpo di fabbrica ed è caratterizzata da Ingresso, Cucina, Soggiorno, n. 1 Camera, n. 1 Bagno. I magazzini ed il garage sono tutti dislocati al piano terra, ognuno con ingresso indipendente dalla corte comune. La proprietà è sita in Civita d'Antino Scalo, nelle vicinanze della Stazione FS, lungo la via che conduce al Comune di Civita d'Antino, a S.O. rispetto al centro urbano del capoluogo, in prossimità della S.S.V. Avezzano-Sora. In generale la zona è mediamente urbanizzata, con edifici di tipo residenziale. I servizi di prima necessità non sono ubicati nelle immediate vicinanze. Nell'area non sono facilmente reperibili parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 197, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 1, Categoria CO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E2 "Agricola" e in "fascia di rispetto stradale" del PRG del Comune di Civita d'Antino, disciplinata dall'art. 14 delle norme (stralcio in apposito allegato), PRG adottato con delibera di C.C. n. 28 del 20/03/1993 e successive controdeduzioni n. 115 del 20/12/1996. L'area è interessata anche dal vincolo sismico e dal vincolo paesistico ambientale.

Prezzo base d'asta: € 77.962,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.962,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Civita d'Antino (AQ) - via J.F. Kennedy n.15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 197, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 197, Sub. 1, Categoria CO	Superficie	247,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scadente, la manutenzione ordinaria è scadente.		
Descrizione:	La proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un manufatto di notevoli dimensioni in cui CATASTALMENTE sono presenti una Abitazione civile di stampo rurale, corredata di quattro magazzini (tutti censiti con unico sub n. 5) ed un garage di pertinenza (sub n. 2); completa il possesso una corte comune (sub 1) ai precedenti. Lo stato di fatto invece è caratterizzato dalla presenza di due Abitazioni civili corredate dei magazzini, del garage (sempre facenti parte dello stesso agglomerato) e della corte su descritti. L'abitazione principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è caratterizzata al piano terra da Soggiorno, Cucina, vano scala, mentre al piano primo da n. 3 Camere da Letto, n. 2 Bagni, Corridoio; ha un ingresso principale a P.T. ed uno di servizio al P.1.. L'abitazione secondaria si sviluppa su unico livello, al piano primo del corpo di fabbrica ed è caratterizzata da Ingresso, Cucina, Soggiorno, n. 1 Camera, n. 1 Bagno. I magazzini ed il garage sono tutti dislocati al piano terra, ognuno con ingresso indipendente dalla corte comune. La proprietà è sita in Civita d'Antino Scalo, nelle vicinanze della Stazione FS, lungo la via che conduce al Comune di Civita d'Antino, a S.O. rispetto al centro urbano del capoluogo, in prossimità della S.S.V. Avezzano-Sora. In generale la zona è mediamente urbanizzata, con edifici di tipo residenziale. I servizi di prima necessità non sono ubicati nelle immediate vicinanze. Nell'area non sono facilmente reperibili parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore sig. **** Omissis **** e suoi familiari.		