
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Confortini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da

Xxxxx

Civitella Roveto (Aq)

67054 – Civitella Roveto (AQ)

contro

Xxxxx

Xxxxx

CF XXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Corrispondenza catastale	8
Stato conservativo.....	8
Provenienza ventennale	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarietà	11
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	17
Lotto unico	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarietà	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali attuali	19
Corrispondenza catastale.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



Formalità pregiudizievoli.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	23
Stima / Formazione lotti	24
Lotto UNICO.....	24
CRITERI DI STIMA.....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2018 del R.G.E.....	33
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 48.500	33



INCARICO

A seguito d'incarico conferitogli dal giudice dell'esecuzione il sottoscritto Ing. Confortini Roberto, con studio in Via XX Settembre, 392 A - 67051 - Avezzano (AQ), email confortini.ingegneria@gmail.com, e PEC roberto.confortini@ingpec.eu, Tel. 0863 22622, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,

Con successivo atto di accettazione il sottoscritto formulava il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile

- **Bene N° 1** edificio di civile abitazione, sito in Scurcola Marsicana, largo spaventa, n. 4, censito in catasto Edilizio urbano del Comune di Scurcola Marsicana al foglio 10, part. 189 sub 1, PT-1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot 91 RC 232,41.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – edificio residenziale in Scurcola Marsicana, Largo Spaventa, n. 4, censito in NCEU del Comune di Scurcola Marsicana, al foglio 10, part. 189 sub 1, PT-1, vani 4,5, categoria A/3, classe 3, mq 92, tot 91, RC 232,41.
-

DESCRIZIONE

Bene N° 1 – edificio ad uso abitativo in Scurcola Marsicana, largo Spaventa, n. 4

Si tratta di un edificio appartenente al centro storico di Scurcola Marsicana. Si sviluppa su due piani: un piano terra che ospita un locale cucina-tinello e un piano primo con tre camere e bagno.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 – edificio ad uso abitativo, part 189, sub1 foglio 10 del comune di Scurcola Marsicana

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguente esecutato:

Xxxxx

Xxxxx

CF XXXXX

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

- *Xxxxx*1/1 (proprietà per intero.



CONFINI

Bene N° 1 edificio ad uso abitativo in scurcola mersicana, largo spaventa, n. 4

Il bene confina a Nord con la part. 182, ad Est con la part. 182, ad Ovest con la part. 190 e a Sud con Largo Spaventa



FIGURA 1 ESTRATTO DA GOOGLE MAPS





CONSISTENZA

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo in Scurcola Marsicana, largo Spaventa, n. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio piano terra	16,38 mq	31,00mq	1,00	31,00 mq	2,80 m	
Scala terra	4,13 mq					
Edificio piano primo	49,58 mq	61,00 mq	0,953	58,13 mq		
Totale superficie convenzionale:				89,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,13 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo in Scurcola Marsicana, largo Spaventa, n. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 23/11/2005	xxxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx xxxx Nata a Scurcola Marsicana il 15/01/1956, CF xxx In regime di comunione legale Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxxxi Maddalena, nata a Scurcola Marsicana il 29/03/1933	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, n. 4, vani 5,5, A/3, classe 3, RC 232,41, mq 92, tot 91.
Dal 23/11/2005 ad oggi	xxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Scurcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 edificio ad uso abitativo, foglio 10, part 189 sub 1

Catasto URBANO (NCEU)									
Dati identificativi					Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	classe.	categoria	vani	Superficie mq	Rendita catastale	Graffato
10	189	1	intera	3	A/3	4,5	91 mq	232,41 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 -



Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione. E' dotato di impianto elettrico non a norma, di infissi in legno senza vetro camera, di pavimenti in grès ceramico. Sono presenti due accessi uno diretto dal portoncino posto su largo Spaventa e l'altro da una camera posta al piano primo direttamente sulla part. 182,, visto che il terreno si innalza di un piano, tramite una scalinata, proprio sulla part. 182.

PROVENIENZA VENTENNALE

Bene N° 1 - edificio ad uso abitativo in scurcola marsicana, largo spaventa, n. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 23/11/2005	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx xxx Nata a Scurcola Marsicana il 15/01/1956, CF xxx In regime di comunione legale Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il 29/03/1933	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, n. 4, vani 5,5, A/3, classe 3, RC 232,41, mq 92, tot 91.
Dal 23/11/2005 ad oggi	xxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Surcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 edificio ad uso abitativo, foglio 10, part. 189 sub 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Avezzano aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (centomila virgola zero zero) in data 23 novembre 1979 di formalità, a garanzia di un mutuo di euro (centomila virgola zero zero) concesso a [redacted] con atto ai rogiti del notaio Roberto di Avezzano in data 15 novembre 2005 rep. n. 25282 Banca "Tercas - Cassa di Risparmio della Provinci

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (ventitremila virgola zero zero) in data 24 settembre n. 1262 di formalità, in virtù di Decreto Ingiunto n. 15.259,91 (quindicimiladuecentocinquantanove virgola zero zero) emesso dal Tribunale di Avezzano in data 30 giugno 2005 di formalità [redacted] età "FA.GI.PA. S.r.l."

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 20/06/2022 al numero 12044 Registro Generale e n. 97 di formalità particolare a favore della società "FA.GI.PA. S.r.l." [redacted] codice fiscale 01421760 [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - edificio abitativo, largo Spaventa 4



Il bene appartiene al centro storico di Scurcola Marsicana.

E' presente un permesso a costruire in sanatoria n. 150 ai sensi della legge 28.02.1985, n. 47, art. 31.

La concessione a sanatoria è stata rilasciata in data 14.10.2005 con prot. 9544 ai signori xxx Domenico CF. xxx a seguito di domanda in data 28/03/1983, prot. 1903. La pianta catastale, presente in atti, corrisponde al rilievo effettuato dal sottoscritto, va fatto rilevare che la concessione a sanatoria precede il rogito di trasferimento del bene eseguito alla signora xxx.

E' presente, per chiarezza, una piccola cavità ipogea (grotta nel sottoscala), a cui si accede dal piano terra, ricavata direttamente nella roccia. E' altresì presente al piano primo un armadio a muro che nel catastale è indicato come unico ambiente con la camera, quando è invece separato dal resto della camera con due sportelli. E' stata realizzata a detta della stessa esecutata, nella stanza polivalente, una porta di uscita sulla corte part. 182, che modifica una precedente finestra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 – edificio part 189 sub 1 foglio 10 comune di Scurcola Marsicana (AQ) largo Spaventa, n. 4

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - edificio part 189 sub 1 foglio 10 comune di Scurcola Marsicana (AQ) largo Spaventa, n. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

Xxxxx

Xxxxx

CF XXXXX

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

- **Xxxxx**
- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 1 - edificio part 189 sub 1 foglio 10 comune di Scurcola Marsicana (AQ) largo Spaventa, n. 4

Il bene confina a Nord e a Est con la part.lla 182 stesso foglio a sud con largo Spaventa a ovest con part-190 dello stesso foglio..



CONSISTENZA

Bene N° 1- edificio part 189 sub 1 foglio 10 comune di Scurcola Marsicana (AQ) largo Spaventa, n. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio piano terra	16.38 mq	31,00mq	1,00	31,00 mq	2,80 m	
Scala terra	4.13 mq					
Edificio piano primo	49,58 mq	61,00 mq	0.953	58.13 mq		
Totale superficie convenzionale:				89.13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89.13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 EDIFICIO AD USO ABITATIVO, LARGO SPAVENTA, n. 4, SCURCOLA MARSICANA, Foglio 10, part. 189 sub 1, catg. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. 92, tot. 91 escluse aree scoperte, RC 232,41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 21/11/1990	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546
Dal 21/11/1190 01/01/1992	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF PLLDNC52H02I553K Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxxi xx nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546 Classamento automatico del 21/11/1990 in atti dal 01/06/1993, n. A15/1990 Rendita lire 657, categ. A/3, classe 3, vani 4,5, partita 1546



01/01/1992 al 17/11/2008	xxx	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Surcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41.
	Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx	Rendita euro 232,41, lire 450.000 per variazione piano tariffario
	Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana i	
dal 17/11/2008 ad oggi	xxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	Variazione modifica identificativo del 17/11/2008, pratica AQ0481155 in atti dal 17/11/2008 (modifica identificativo n. 22261.1/2008)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - EDIFICIO AD USO ABITATIVO, LARGO SPAVENTA, n. 4 SCURCOLA MARSICANA, Foglio 10, part. 189 sub 1, catg. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. 92, tot. 91 escluse aree scoperte, RC 232,4

L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato di antica costruzione. Interventi successivi di ristrutturazione edilizia, sono stati sanati con concessione edilizia a sanatoria, in forza della legge 47/1985.. La struttura portante è in muratura, le tramezzature interne sono in laterizio o in cartongesso, le finiture sono realizzate con intonaci civili e tinteggiate con idropitture in discreto stato conservativo. Il manto di copertura è in tegole di laterizio. Nel sottotetto si accede tramite una piccola apertura ricavata nel timpano del tetto bi-falda.

L'abitazione è ben esposta ed ha un'altezza interna utile di 2,80 al piano terra e simile al primo piano. L'impianto elettrico non è a norma ed ha un interruttore generale ricavato in una nicchia nel muro di facciata.

Si fa presente che al piano primo è stata trasformata una finestra in porta-finestra.. Questa scelta ha comportato sicuramente una modifica nella rigidezza della struttura (minore ampiezza del maschio murario) alle azioni agenti, soprattutto nei confronti del sisma; pertanto, andrebbe condotta un'analisi sulla vulnerabilità del fabbricato nelle condizioni riscontrate in sede di sopralluogo e nelle condizioni originali, al fine di garantire almeno un livello di sicurezza pari a quello che il fabbricato possedeva prima che fossero apportati tali cambiamenti strutturali, che comunque non si ritengono rilevanti e che potranno essere sanati con l'introduzione di una cerchiatura metallica..

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° BENE 1 EDIFICIO AD USO ABITATIVO, LARGO SPAVENTA, n. 4 SCURCOLA MARSICANA, Foglio 10, part. 189 sub 1, catg. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. 92, tot. 91, RC 232,41.

Attualmente non risulta occupato dall'esecutata (all'atto dell'accesso non era occupato dall'esecutata) anche se la residenza dell'esecutata risulta ancora in largo Spaventa n. 4.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 EDIFICIO AD USO ABITATIVO, LARGO SPAVENTA, n. 4 SCURCOLA MARSICANA, Foglio 10, part. 189 sub 1, catg. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. 92, tot. 91, RC 232,4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 21/11/1990	xxxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546
Dal 21/11/1190 01/01/1992	xxxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546 Classamento automatico del 21/11/1990 in atti dal 01/06/1993, n. A15/1990 Rendita lire 657, categ. A/3, classe 3, vani 4,5, partita 1546
01/01/1992 al 17/11/2008	xxxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF PLLDNC52H02I553K Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana i	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Surcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41. Rendita euro 232,41, lire 450.000 per variazione piano tariffario
dal 17/11/2008 ad oggi	xxxxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	Variazione modifica identificativo del 17/11/2008, pratica AQ0481155 in atti dal 17/11/2008 (modifica identificativo n. 22261.1/2008)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (centomila virgola zero zero) in data 23 novembre 2005 di formalità, a garanzia di un mutuo di euro (cinquantamila virgola zero zero) concesso a [redacted] ai rogiti del notaio Roberto di [redacted] e 2005 rep. n. 25282 Banca "Tercas - Cassa di Risparmio della Provinci

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (ventitremila virgola zero zero) in data 24 settembre n. 1262 di formalità, in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 15.259,91 (quindicimiladuecentocinquanta e nove virgola zero zero) emesso dal Tribunale di Avezzano in data 30 giugno 2005 [redacted] a "FA.GI.PA. S.r.l."

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 12/06/2022 al numero 12044 R [redacted] e n. 977/2022 particolare a favore della società "FA.GI.PA. S.r.l." [redacted] codice fiscale 01421760 [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 edificio residenziale nel centro storico di Scurcola Marsicana

Il bene ricade all'interno della zona edificabile "A - Centro Storico del Capoluogo" A - Centro storico. In questa zona il P.R.G. si attua attraverso le norme di cui all'art. 13 delle NTA. L'edificazione si attua attraverso un Piano Particolareggiato che va redatto nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:



- è consentita l'edificazione a confine;
- altezza massima dei fabbricati mt. 8.50;
- distanza dal ciglio stradale mt. 1.00;
- essendo in zona sismica è consentita la demolizione e ricostruzione, in questo caso, mantenendo il rispetto dell'altezza massima e della distanza dal ciglio della strada è consentito un aumento della cubatura esistente pari al 20%;
- area per parcheggio non inferiore a quanto stabilito dalle vigenti leggi;
- i.f.f. 2.50 mc/mq;

In deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150, per migliorare la situazione igienico-sanitaria delle abitazioni esistenti e permettere l'utilizzo dell'ultimo piano. Tale ampliamento può essere ottenuto mediante sopraelevazione per non più di un nuovo piano e fino ad un massimo di tre piani e comunque fino ad un'altezza massima di ml. 8.50;

I muri di recinzione vanno ubicati ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a mt. 1.00.

L'area che rimane fuori da esso va ceduta gratuitamente al Comune.

I muri di recinzione possono essere ubicati a confine quando le strade sono pedonali o di interesse locale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di muri di cinta o di immobili di altezza inferiore a mt. 3.50 la distanza dal ciglio stradale deve essere non inferiore a mt. 1.00, da cedere gratuitamente al Comune.

Nel caso di edificazione nelle aree disponibili, le recinzioni esistenti debbono essere arretrate almeno di mt 1.00 dal ciglio stradale, l'area risultante va ceduta gratuitamente al Comune.

Il piano deve tener conto in particolare dell'assetto urbanistico esistente valorizzando gli spazi per uso pubblico e dell'aspetto architettonico delle facciate esterne dei fabbricati che debbono essere realizzate in maniera uniforme e omogenea.

Fino all'approvazione del P.P. in tale zona gli interventi consentiti sono solo quelli di risanamento, di restauro conservativo, di consolidamento statico, nonché di adeguamento degli edifici agli standards attuali, anche con trasformazioni interne.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Bene N° 1 edificio in largo Spaventa n. 4

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

I lavori di ristrutturazione che sono stati eseguiti sono stati sanati con concessione edilizia a sanatoria permesso n. 150 del 14/10/2005, prot. 9544.. Dato che sono state praticate delle leggere modifiche nella foratura al primo piano, trasformando una finestra in porta finestra in un edificio in muratura occorre effettuare, a sanatoria, un deposito presso il Genio Civile con lo studio di vulnerabilità sismica (preceduta da indagini necessarie alla classificazione dei materiali costituenti l'impianto murario nelle condizioni originarie dell'immobile (prima che venisse creata modificata la foratura nel muro portante, e con il progetto degli interventi di rafforzamento locale da eseguirsi, consistenti nella cerchiatura del varco aumentato, ad esempio mediante l'impiego di profilati metallici.

Non esiste per l'immobile alcuna certificazione energetica, con cui viene individuata la classe energetica, che va redatta da un tecnico abilitato.

Deve essere richiesta una sanatoria edilizia al Comune di Scurcola Marsicana.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente immobile:

- **Bene N° 1**- edificio residenziale in Scurcola Marsicana, largo Spaventa, n. 4, censita nel NCEU al foglio n. 10, part. 189, sub 1, categ. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. 91 mq, RC 232,41

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio ad uso abitativo nel centro storico di Scurcola Marsicana. L'accesso all'edificio da parte di via Spaventa avviene con barriere architettoniche, mentre da part. 182 è più agevole. L'edificio è di antica costruzione, Ha struttura portante in muratura e si sviluppa su due livelli fuori terra. A seguito della legge 47/85 ha ottenuto sanatoria edilizia per attività di ristrutturazione edilizia.

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

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:

- Ranalletta Giulia, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX

CONFINI

Il bene confina a Nord con la part. 182, ad Est con la part. 182, ad Ovest con part. 190 e a Sud con Largo Spaventa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio piano terra	16,38 mq	31,00mq	1,00	31,00 mq	2,80 m	
Scala terra	4,13 mq					
Edificio piano primo	49,58 mq	61,00 mq	0,953	58,13 mq		
Totale superficie convenzionale:				89,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 21/11/1990	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546
Dal 21/11/1990 01/01/1992	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF PLLDNC52H02I553K Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546 Classamento automatico del 21/11/1990 in atti dal 01/06/1993, n. A15/1990 Rendita lire 657, categ. A/3, classe 3, vani 4,5, partita 1546
01/01/1992 al 17/11/2008	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana i	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Scurcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41. Rendita euro 232,41, lire 450.000 per variazione piano tariffario
dal 17/11/2008 ad oggi	xxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	Variazione modifica identificativo del 17/11/2008, pratica AQ0481155 in atti dal 17/11/2008 (modifica identificativo n. 22261.1/2008)

DATI CATASTALI ATTUALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	189	1		A3	3	4,5vani	91 mq	232,41 €	T-1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste una sostanziale corrispondenza catastale con piccole difformità.

In sede di accesso, sono state riscontrate alcune piccole difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali: è presente una piccola cavità ipogea (grotta), non riportata nel catastale, inoltre al piano primo un armadio a muro è stato unito alla superficie del locale.

STATO CONSERVATIVO

In sede di accesso, è stato riscontrato che la pavimentazione, il rivestimento del bagno e gli infissi, perfettamente funzionanti, erano in condizione di ordinaria manutenzione e la porta interna risultava integra ed in buono stato; al contrario, l'impianto elettrico non è a norma

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto appartiene ad un fabbricato di antica costruzione, che si sviluppa per due livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura, le tramezzature interne sono in laterizio o cartongesso, le finiture sono realizzate con intonaci civili e tinteggiate con idropitture e si trovano in discreto stato conservativo, il manto di copertura è in tegole di laterizio.

La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono in maioliche, gli infissi esterni e le due porte d'ingresso, una al piano terra e l'altra al primo piano sono in buono stato di manutenzione. Le finestre delle varie camere hanno intelaiatura in legno stile inglese e superficie vetrata, senza camera d'aria. L'impianto elettrico non è a norma.

Si fa presente che al primo piano è stata trasformata una finestra in porta-finestra aumentando la dimensione dell'apertura sul muro portante.

Pertanto, andrebbe verificato l'effetto prodotto dalla modifica della foratura che incide sulla rigidità della muratura, prevedendo, se necessario, un intervento capace di garantire almeno un livello di sicurezza pari a quello che il fabbricato possedeva prima che fossero apportati tali cambiamenti strutturali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ma l'esecutato dispone dello stesso avendo la chiave.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
11/03/1983 21/11/1990	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF PLLDNC52H02I553K Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546
Dal 21/11/1190 01/01/1992	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxxz, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana il	NUOVO Catasto edilizio urbano, foglio 10, part 189 sub 1 PT-1, Largo Spaventa, partita 1546 Classamento automatico del 21/11/1990 in atti dal 01/06/1993, n. A15/1990 Rendita lire 657, categ. A/3, classe 3, vani 4,5, partita 1546
01/01/1992 al 17/11/2008	xxx Nato a Scurcola Marsicana il 2/06/1952, CF xxx Rogito notaio Rauccio Filippo, notaio in Avezzano, atto del 11/03/1983, registro formalità 2982, proveniente da xxx, nato a Scurcola Marsicana il 16/06/1932 e xxx, nata a Scurcola Marsicana i	NCEU part. 189 foglio 10 del Comune di Surcola Marsicana, Part. 189 sub 1, vani 4,5, A/3, classe 3, mq 92, tot. 91, RC 232,41. Rendita euro 232,41, lire 450.000 per variazione piano tariffario
dal 17/11/2008 ad oggi	xxx, nata ad Avezzano il 15/03/1981, CF XXXXX, in proprietà per intero giusta rogito per notaio Colucci del 15/11/2005, rep. 25281, rg 16279, trascritto a l'Aquila il 23/11/2005 al n. 18454	Variazione modifica identificativo del 17/11/2008, pratica AQ0481155 in atti dal 17/11/2008 (modifica identificativo n. 22261.1/2008)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento visto che l'esecutata ha acquistato l'immobile in data 2005;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata a seguito dell'atto di acquisto del precedente proprietario.



- La situazione della proprietà, a partire dal novembre 2005, risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (centomila virgola zero zero) in data 23 novembre 1935 di formalità, a garanzia di un mutuo di euro (cinquantamila virgola zero zero) concesso a [redacted] atto ai rogiti del notaio Roberto di Avezzano in data 15 novembre 2005 rep. n. 25282 Banca "Tercas - Cassa di Risparmio della Provinci

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Ufficio Provinciale di L'Aquila - Territorio - Pubblicità Immobiliare di L'Aquila per euro (ventitremila virgola zero zero) in data 24 settembre n. 1262 di formalità, in virtù di Decreto Ingiuntivo n. 15.259,91 (quindicimiladuecentocinquantanove virgola zero) emesso dal Tribunale di Avezzano in data 30 giugno 2005 n. 1337/2 [redacted] della società "FA.GI.PA. S.r.l."

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Entrate - Ufficio Provinciale di L'Aquila - Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila in data 15/06/2022 al numero 12044 Registro Generale e n. 97 di particolare a favore della società "FA.GI.PA. S.r.l." [redacted] Roveto (AQ), codice fiscale 01421760 [redacted]

Normativa urbanistica



Il bene ricade all'interno della zona edificabile "A - Aree del Centro Storico del Capoluogo" del P.R.G. del comune di Scurcola Marsicana. L'edificazione è subordinata ad un piano particolareggiato di recupero urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'attività eseguita dal proprietario dell'immobile, signor Paolucci Domenico, prima del trasferimento all'esecutata, è stata sanata con permesso di costruire a sanatoria n. 150 del 14/10/2005, prot. 9544.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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



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 unico lotto.

LOTTO UNICO

RAGIONI CHE HANNO PORTATO ALLA FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO

Il fabbricato esaminato costituisce un'unica unità immobiliare che funzionalmente è schematizzabile in una zona al piano terra cucina tinello e un primo è destinato alle camere e servizio igienico.

CRITERI DI STIMA

La particella 189 sub 1 del foglio 10 del Comune di Scurcola Marsicana, aventi superficie di 91, escluse aree scoperte rientra nel centro storico di Scurcola Marsicana, L'attività edilizia è regolata da un piano particolareggiato. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia sanata con permesso di costruire a sanatoria, rilasciato in forza della legge 47/1985.

La valutazione del bene terrà conto di parametri di tipo intrinseco ed estrinseco come di seguito specificato.

CRITERI DI STIMA

Criteri generali del metodo di stima sintetico comparativo

Si basa sul confronto tra il valore di un bene preso come campione di riferimento (di cui posso conoscere il costo) ed il bene reale oggetto di stima, che viene ragguagliato al primo.

L'unità di riferimento scelta come bene campione viene dedotta dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, a loro volta desunti dalle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e riferiti ad immobili di abitazioni di tipo economico, distinti per stato conservativo e per area urbana.



Andamento dei prezzi degli immobili a Scurcola Marsicana

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie residenziali a Scurcola Marsicana, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in me



Appartamento in vendita

Bilocale via Guglielmo Oberdan 25, Scurcola Marsicana





Popolazione: 2.781 (2020)



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **583**

Valore medio

Euro **724**

Valore massimo

Euro **865**



Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **475**

Valore medio

Euro **591**

Valore massimo

Euro **707**



Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **427**

Valore medio

Euro **525**

Valore massimo

Euro **624**



Ville & Villini



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	530	750	L	1,7	2,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,6	2,3
Box	NORMALE	350	510	L	1,6	2,2
Posti auto coperti	NORMALE	210	310	L	1	1,4

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati aggiornati
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente





FIGURA 2 EDIFICI NELLA ZONA DEL CENTRO STORICO. RISPETTO AL FABBRICATO SU LARGO SPAVENTA HA ACCESSO SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE ED E' DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE

Come si legge nelle tabelle OMI, per zona centrale (A) ed in riferimento alla superficie lorda dell'immobile, tale valore va da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 720 €/mq, in linea con altri valori ad esempio riportati da immobiliare.it o da borsino immobiliare che, nella fascia media, individua valori fra 591€/mq a € 707/mq.

Stima dell'immobile

Il metodo di stima utilizzato prevede che si tenga conto degli eventuali oneri che si devono sostenere per rendere i due beni, quello reale e quello di confronto, tra loro equipollenti. Tale comparazione si elabora utilizzando specifici coefficienti sintetici di ragguglio, che saranno,



ovviamente, di valore unitario per il bene campione. In tutti quei casi in cui le caratteristiche del bene reale, riferite ad un singolo coefficiente, siano migliori rispetto a quelle del bene di riferimento, il coefficiente di ragguaglio risulterà maggiore di uno; viceversa, sarà minore di uno. I parametri fondamentali attraverso i quali avviene il ragguaglio tra il bene reale e quello di confronto sono i seguenti:

- A1 = che tiene conto della tipologia di immobile (ad es. signorile, civile, popolare, rispetto al bene campione);
- A2 = che tiene conto dell'ubicazione (ad esempio centralissima, centrale, eccentrica, periferica, rispetto al bene campione);
- A3 = che tiene conto dei collegamenti con i servizi (ad es. ottimo, buono, cattivo);
- A4 = che tiene conto dell'esposizione prevalente (ad es. ottima, buona, mediocre, cattiva);
- A5 = che tiene conto dell'epoca di costruzione (ad es. recentissima, recente, vecchia, antica);
- A6 = che tiene conto dell'impianto strutturale (ad es. robusto, normale, leggero, etc.);
- A7 = che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione (ad es. ottimo, buono, mediocre, cattivo);
- A8 = che tiene conto del grado di finitura (ad es. ricco, ordinario, semplice, rustico);
- A9 = che tiene conto dell'ampiezza media dei vani (ad es. grande, media, piccola, etc.);
- A10 = che tiene conto della richiesta del mercato dei fitti (ad es. ricercata, normale, scarsa);
- A11 = che tiene conto dello stato degli impianti (ad es. ottimo, buono, mediocre, scarso);
- A12 = che tiene conto dello schema distributivo dei locali (ad es. ottimo, buono, mediocre, scarso);
- A13 = che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile in rapporto alle funzioni del bene.

Per i coefficienti riguardanti le caratteristiche intrinseche dell'immobile, facendo riferimento ad un immobile residenziale tipico della zona, si ritiene che i parametri siano normali e, di conseguenza, i relativi coefficienti unitari. Per i parametri estrinseci si avrà, invece, un coefficiente di ragguaglio corrispondente ad ogni parametro evidenziato, il cui valore potrà essere maggiore, minore o uguale all'unità.

I valori parametrici precedentemente indicati (tabella quotazioni OMI) oscillano tra un massimo ed un minimo e consentono, attraverso una serie di elaborazioni, di pervenire alla determinazione di un valore unitario e di un valore ordinario, da ragguagliare al bene oggetto di stima. A tal proposito, occorre innanzitutto determinare il valore normale del bene campione, sulla base dell'intervallo di validità tra i valori massimi e minimi forniti dall'OMI, procedendo secondo quanto esplicitamente chiarito da: "Agenzia delle Entrate - Disposizioni in materia di individuazione dei



criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”, al punto 1.3 sotto riportato (Par. 1: “Determinazione del valore normale per gli immobili residenziali”):

Il **valore normale** degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie, espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{Superficie (mq)}$$

Il **valore normale unitario** degli immobili residenziali, di cui al punto 1.2 del provvedimento, è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

dove *Val OMI MIN* e *Val OMI MAX* indicano, rispettivamente, i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune ed alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove <i>K1</i> (taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0

<i>K2</i> (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1 >>

Applicando quanto sopra riportato, risulta immediato il calcolo del *valore normale unitario* dei beni campione, che tengono conto dei criteri prima espressi:

Il valore unitario del bene campione di riferimento è:



$$VN_u = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K =$$

$$= 480 + (720 - 480) \times [(K_1 + K_2 \times 3) / 4] = 480 + 240 \times [(0,5 + 0,4 \times 3) / 4] = 480 + 240 \times 0,425 = 525 \text{ €/mq}$$

Mediato con il valore 591/mq si ottiene

$$\frac{1}{2} \times (525 + 591) = \text{€ } 558 \text{ /mq}$$

PALAZZINA AD USO ABITATIVO - Calcolo della superficie lorda raggugiata							
PROGR.	RIFERIMENTI CATASTALI	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE RAGGUAGLIATO PROGRESSIVO (mq)	
1	Fg.10Part.189 sub.1	T	Cucina tinello	31	31	31	
2		1	abitazione	58.13	58.13	58.13	
TOTALE						89.13	

A questo punto, occorre applicare alle superfici così individuate i parametri A_j descritti in precedenza, in modo da considerare le caratteristiche proprie del bene reale oggetto di stima rispetto al bene campione. Le superfici così ottenute, infine, sono moltiplicate per i valori normali unitari prima determinati, ricavando i valori di stima dei beni (arrotondati ai mille euro).

PROGR.	SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE (mq)	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	COEFF. DI RAGUAGLIO SINTETICO	SUPERFICIE RAGGUAGL. (mq)	VALORE NORMALE UNITARIO (€/mq)	STIMA DEL BENE (€)	IN CIFRA TONDA (€)
1	31	1,00	1,00	0,98	1,01	0,98	1	1,04	0,98	1,05	1	0,98	1	1	1.017	31,52	558	17588	17600
2	58.13	1,00	1,00	0,98	1,01	0,98	1	1,04	0,98	1,05	1	0,98	1	1	1.017	59.11	558	32988	33000
TOTALE																			50.600

Al valore totale, individuato in € 50.600, vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile che, come detto in precedenza, presenta alcune piccole difformità rispetto a quanto riportato in banca dati catastale e rispetto a quanto autorizzato dal comune di Avezzano e dagli uffici del Genio Civile. In particolare, occorrerà:

- eseguire il progetto di rafforzamento locale della porta finestra, che consiste nella realizzazione di portali con l'impiego di profilati metallici, da depositare presso il Genio Civile;
- collaudo delle opere realizzate;
- presentare una SCIA in sanatoria al comune;
- redigere la certificazione energetica (APE) per l'immobile.



Il costo relativo alle attività sopra elencate è stimato come di seguito:

1) Progetto + interventi locali	€ 1.000
2) Collaudo delle opere realizzate	€ 300
3) SCIA a sanatoria (pratica + tasse comunali + sanzione)	€ 500
4) Certificazione energetica (APE)	€ 300
SOMMANO	€ 2.100

Pertanto, il valore del bene diventa € 50.600-2.100 €48.500

Diconsi quarantottomilacinquecento

Avezzano, li 20/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Confortini Roberto



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.500

Bene N° 1 – edificio ad uso abitativo in largo Spaventa, n. 4 Scurcola Marsicana			
Ubicazione:	Scurcola Marsicana, largo Spaventa, n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	edificio ad uso abitativo part. 189, sub. 1, foglio n. 10 Comune di Scurcola Marsicana, superficie lorda 91 mq escluse aree scoperte, RC 232,41, categ. A/3, classe 3	Superficie	91,00 mq escluse aree scoperte
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	fabbricato ad uso abitativo a struttura in muratura che si sviluppa su due piani. Il piano primo ha superficie in pianta maggiore del piano terra..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato conservative e descrizione:	<p>L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione edilizia sanata con permesso di costruire a sanatoria rilasciato ai sensi della legge n. 47/85,. Il permesso di costruire a sanatoria è il n. 150 del 14/10/2005, prot. 9544. In sede di accesso, risultava in buono stato conservativo. Esternamente, sui due lati che danno sulla strada, le tinteggiature delle facciate, gli infissi, i balconi e le ringhiere si trovavano in ottimo stato. Nella scala interna la pavimentazione, in legno, era completamente integra e le tinteggiature erano in buono stato di manutenzione. Nela porzione al piano terra non sono presenti mobili di arredamento mentre al primo piano sono presenti elementi di arredo. Le camere da letto il bagno e il soggiorno collocati al piano primo sono in buono stato di manutenzione. Non si riscontrano infiltrazioni provenienti dal tetto.. Al contrario, nella zona giorno le tinteggiature erano datate, tant'è che risultavano annerite ovunque, ed in soggiorno erano ben visibili segni di degrado a carico delle tinteggiature dovuti a fenomeni di infiltrazione d'acqua, derivanti probabilmente da una non corretta impermeabilizzazione della copertura. AttrLe finestre sono in legno con vetro semidoppio stile inglese. Dal locale al piano terra, tramite una porta in legno si accede ad una cavità ipogea (grotta) di piccole dimensioni. La porta-finestra del soggiorno al piano primo consente di scendere tramite una piccola gradinata allo spazio antistante, individuato catastalmente come part. 182 del foglio 10 del Comune di Scurcola Marsicana.</p> <p>La pavimentazione, in piastrelle nei bagni nelle camere e nei bagni era ovunque in buone condizioni. L'impianto elettrico è presente ed è dotato di interruttore generale esterno posto all'interno di una nicchia ricavata nel muro esterno. L'impianto termico è rappresentato da termoconvettori a gas.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso non risultava occupato, anche se l'esecutata ha mantenuto la residenza in largo Spaventa, n. 4.		

