



STUDIO TECNICO-TOPOGRAFICO
Geometra Filippo Cerasoli
Piazza dei Caduti n° 9
67051 Paterno di Avezzano
Tel. e Fax 0863/599159 cell. 338 8550854
E-mail filceras@tin.it Pec-mail filippo.cerasoli@geopec.it

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare r.g.e. n° 89/2021
Giudice Dott.ssa Caterina LAURO

Promossa da [REDACTED] – soc cooperativa p.a.
[REDACTED].

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UDIENZA DEL 20.12.2022

Avezzano, 21 ottobre 2022



F. Cerasoli

INDICE DEI CONTENUTI

Art. 1.0	Premessa.....	pag. 2
Art. 2.0	Quesiti proposti.....	pag. 3
Art. 3.0	Cronologia delle operazioni.....	pag. 3
Art. 4.0	Attività disposte dal Giudice.....	pag. 3
	• Raccolta dati ed accertamenti	pag. 3
	• Sopralluogo	pag. 4
	• Relazione	pag. 5
	1. Tipologia	pag. 5
	2. Stato di possesso	pag. 7
	3. Provenienza	pag. 7
	4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 8
	5. Conformità edilizio urbanistica.....	pag. 10
	6. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 10
	7. Valutazione dei beni.....	pag. 10
	8. Formazione lotti per pubblicità	pag. 13
Art. 5.0	Appendici	
	5.1) Documentazione Fotografica;	
	5.2) Stralcio Mappa Catastale;	
	5.3) Planimetria catastale abitazione in Magliano dei Marsi, foglio n° 59 p.lla 62;	
	5.4) Visura catastale storica abitazione NCEU Magliano dei Marsi fg. n° 59 p.lla 62;	
	5.5) Grafico dello stato attuale dell'abitazione, scala 1:100;	
	5.6) Scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2021;	
	5.7) Copia della richiesta di accesso agli atti del Comune di Magliano Dei Marsi;	
	5.8) Risposta alla richiesta di accesso agli atti del Comune di Magliano Dei Marsi;	
	5.9) Relazione Notarile;	
Art. 6.0	Allegati	
	▪ Comunicazione di Sopralluogo 1	
	▪ Specifica per la liquidazione delle competenze.	

Art. 1.0- Premessa.

Il sottoscritto, Geom. Filippo Cerasoli, veniva nominato CTU il giorno 18 Aprile 2022 con decreto di fissazione udienza, accettato l'incarico tramite pec il giorno 26.04.2022 provvedeva a inviare la comunicazione del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, alla parte attrice, al legale di parte attice, ed al sig. [REDACTED] tramite raccomandata AR n° 13459820969-5.

Il giorno 30.06.2022 in Magliano dei Marsi alle ore 110.00 il CTU in Via Santa Maria di Loreto n° 76 constatava l'assenza della parte esecutata e della parte attrice, provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo ed il giorno 05.09.2022, tramite Pec a darne comunicazione al Giudice dell'Esecuzione. All'udienza del 13.09.2022 il Giudice provvedeva a nominare l'avv. Davide Baldassarre, Custode Giudiziario.

Il Custode con lettera raccomandata AR e pec-mail, convocava le parti in causa e il CTU il 01.10.2022 per l'immissione in possesso del bene staggito e per il sopralluogo dell'Esperto Estimatore.

Il Giorno 01.10.2022 alle ore 11.30 presso l'abitazione oggetto di esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario, del fabbro [REDACTED] e del CTU si è provveduto all'apertura forzata del portoncino d'ingresso permettendo di svolgere le operazioni di rito.

Prima dell'inizio delle operazioni peritali il CTU richiedeva:

- all'ufficio tecnico del Comune di Magliano dei Marsi l'accesso agli atti riguardanti il fabbricato staggito (**App. 5.7**).
- all'ufficio del Territorio di L'Aquila la visura storica dell'immobile e la visura planimetrica.

Acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico sia dall'ufficio tecnico del comune di Magliano (**App. 5.8**) che dal Catasto (**App. 5.3, 5.4**) il CTU provvedeva a redigere gli elaborati per l'espletamento dell'incarico.

L'oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è l'esecuzione immobiliare, promossa da [REDACTED] – soc cooperativa p.a. contro [REDACTED], riguarda l'immobile

sito nel comune di Comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 e distinta in catasto al NCEU al **fg. 59 part. 62**

Art. 2.0 - Quesiti proposti.

Il Giorno della nomina, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Caterina Lauro dispose che il sottoscritto CTU dovesse procedere alle attività descritte nel "decreto di fissazione udienza, nomina del perito estimatore e del custode giudiziario". Le attività richieste sono state espletate e riportate nella sezione "Art. 4.0 Attività disposte dal Giudice".

Art. 3.0 – Cronologia delle operazioni.

Il sottoscritto C.T.U. procedeva nelle operazioni di rito secondo l'ordine di seguito riportato. Preliminarmente esaminava la documentazione di cui al fascicolo d'ufficio, procedeva quindi ad assumere le prime informazioni e a fare i primi riscontri e per meglio individuare gli immobili oggetto di causa, prima delle operazioni di sopralluogo, è stata effettuata una ricerca all'Ufficio del Territorio (già UTE) di L'Aquila, acquisendo la documentazione presente, poi una ricerca all'Ufficio Tecnico del comune di Magliano dei Marsi per verificare le corrispondenze interessate.

Art. 4.0 - Attività disposte dal Giudice.

• **RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI**

Dall'analisi completa dei fascicoli e dai dati raccolti durante le operazioni peritali, si evince che i beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- **Abitazione**, sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 e distinta in catasto al NCEU al **fg. 59 part. 62**, con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) di classe terza, consistenza catastale pari a 4,5 (quattrovirgolacinque) vani, rendita catastale pari a € 109.23 è intestata al XXXXXXXXXX nato a Avezzano il

05/02/1961 cod. fis. [REDACTED], in qualità di proprietario per la quota 1000/1000 (App. 5.4).

- **SOPRALLUOGO**

- **Primo Sopralluogo** avvenuto il 30.06.2022 alle ore 10.00 presso l'abitazione sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 a seguito di avviso dato tramite pec-mail e Raccomandata AR agli aventi diritto, durante tale sopralluogo il CTU constatava l'assenza della parte esecutata e della parte attrice provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo chiudendo lo stesso verbale alle ore 11.00 (All. 1).
- **Secondo Sopralluogo** avvenuto il 01.10.2022 alle ore 11.30 presso l'abitazione sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 nel quale con l'apertura da parte del fabbro della porta d'ingresso si è potuto accedere e svolgere le operazioni di rito, procedendo quindi a fare la ricognizione dello stato dei luoghi, un rilievo fotografico ed i relativi rilievi metrici necessari alla definitiva stesura della relazione peritale, verificando nel contempo la congruenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale presente nel data-base censuario.

- **RELAZIONE**

I) La Tipologia

- **L'Abitazione**, (foto n° 1 => n° 22), sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 e distinta in catasto al NCEU al fg. 59 part. 62, con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) di classe terza, consistenza catastale pari a 4,5 (quattrovirgolacinque) vani, rendita catastale pari a € 109.23 è intestata al sig. [REDACTED] nato a Avezzano il 05/02/1961 cod. fis. [REDACTED], in qualità di proprietario per la quota 1000/1000 è confinante a Nord con la p.lla n° 61 ([REDACTED]) ad est con la p.lla n° 63 ([REDACTED]) ad Ovest con Cappella Votiva e a sud con Via Santa Maria di Loreto.

L'abitazione, come si evince dalla planimetria catastale allegata è stata edificata antecedentemente al 25.01.1940, (**App. 5.3**) da cui la **legittima preesistenza**.

L'abitazione è distribuita su cinque livelli:

- il piano terra composto da un ingresso e da un soggiorno e di una piccola nicchia nel vano scala nel quale è stato posizionato un vaso igienico (**foto n° 8, 9, 10 e 11**);
- il piano interrato, da una camera e da un bagno (**foto n° 4, 5 e 6**);
- il piano primo da una cucina-pranzo (**foto n° 14 e 15**);
- il piano secondo da una camera con balcone aggettante su via Via Santa Maria di Loreto (**foto n° 16 , 17 e 18**);
- il piano terzo (sottotetto) composto da un bagno e un locale sottotetto adibito a cantina (**foto n° 20 , 21 e 22**).

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici quali, l'impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico allacciato alla rete Enel, il riscaldamento e l'acqua calda garantito da un impianto di tipo autonomo a gas metano e termo-convettori elettrici. Lo smaltimento di acque reflue avviene attraverso l'impianto fognante allacciato alla rete fognaria comunale.

I pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in laminato ligneo mentre i rivestimenti dei bagni e della cucina sono realizzati con mattonelle in ceramica, gli infissi sono realizzati in alluminio con vetrocamera e sono dotati pannelli oscuranti interni e al piano terra di persiana (**foto n° 2 e 3**). Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno massello e le porte interne sono in legno tamburato. Gli intonaci sono del tipo a malta cementizia liscia e/o con pannelli in cartogesso, entrambi rifiniti con pittura muraria. La ringhiera del balcone è realizzata in ferro verniciato. L'abitazione al momento del sopralluogo presenta l'asportazione completa: dei frutti dei lampadari e del quadro dell'impianto elettrico (**foto n° 9 e 10**); della caldaia a gas (**foto n° 11**), dei termoventilatori (**foto n° 15 e 17**), parte dei sanitari (**foto n° 21**), nell'abitazione non sono presenti arredi, è presente invece del materiale di risulta e una porzione di canna fumaria in "eternit" da smaltire in discarica autorizzata e da ditta idonea (**foto n° 10, 11 e 12**).

Dal controllo metrico effettuato “in loco”, l’abitazione presenta i seguenti dati metrici (**App. 5.5**):

Vani principali (Cucina, Camere, Stanze, ecc.)

Soggiorno al piano terra	sup. netta mq.	14.97
Camera al piano interrato	sup. netta mq.	11.99
Cucina-pranzo al piano primo	sup. netta mq.	16.59
Camera al piano secondo	sup. netta mq.	17.44

Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ripostigli)

Ingresso Piano terra	sup. netta mq.	0.87
Bagno al piano sottostrada	sup. netta mq.	4.04
Disimpegno al piano terzo	sup. netta mq.	1.25
Bagno al piano terzo	sup. netta mq.	5.70

Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, cortili, portici)

Balcone al piano secondo	sup. netta mq.	3.80
--------------------------	----------------	------

Pertinenze esclusive a servizio dell’unità (cantine, soffitte)

Sooffitta al piano terzo	sup. netta mq.	10.24
--------------------------	----------------	-------

Scale	sup. netta mq.	~ 25.00
--------------	----------------	---------

Ulteriori Informazioni

Dal controllo effettuato, si sono riscontrate differenze di quanto presente con quanto riportato nella planimetria presente nel data-base censuario dell’Ufficio del Territorio, redatta in data 25 gennaio 1940 (**App. 5.3**) e precisamente:

- al piano interrato manca il bagno, dislocato planimetricamente sotto Via Santa Maria di Loreto, (tipologia di piccoli ampliamenti nel sottosuolo presenti spesso nelle case di antica costruzione) e la finestra (bocca di lupo).
- al piano secondo non è riportato il balcone;
- al piano terzo non è presente il bagno e le tramezzature reralizzate.
- alcune altezze di piano riportate nella planimetria catastale differiscono da quelle rilevate.

Lo stato attuale dell'immobile è stato riportato nel grafico esplicativo (**App. 5.5**);

Per riportare lo stato di fatto entro lo stato di diritto, necessita intervenire presentando al Comune di Magliano dei Marsi, una Cila per lavori già eseguiti ed un aggiornamento delle planimetrie catastali.

II) Lo Stato di Possesso

L'abitazione di che trattasi è attualmente **libera al decreto di trasferimento** (le chiavi di accesso sono nella disponibilità del Custode Giudiziario, [REDACTED]).

III) la Provenienza

L'unità immobiliare sopra descritta appartiene al signor [REDACTED] nato a Avezzano (AQ) il 05.02.1961 codice fiscale [REDACTED] per l'intera piena proprietà, per averla ricevuta mediante il decreto di trasferimento immobili del 02.02.2011 emesso dal Tribunale di Avezzano, repertorio n° 122/2011, che risulta trascritto il 04.02.2011 ai nn. 3297/2803 contro il signor [REDACTED] nato a Ortona (CH) il 02.07.1986 codice fiscale [REDACTED], il quale era divenuto a sua volta proprietario per averla acquistata mediante l'atto di compravendita del 30.11. 2005 a rogito del notaio [REDACTED], repertorio n° 51662/22646, atto che risulta trascritto il 06.12.2005 ai nn° 32111/19317 da potere della signora [REDACTED] nata a Avezzano (AQ) il giorno 01.07.1953 codice fiscale [REDACTED]. Alla predetta dante causa, l'unità immobiliare in Magliano de' marsi censita in catasto con il foglio di mappa n.59 particella 62, era pervenuta mediante il

decreto di trasferimento immobiliare dell' 08.03.2005 emesso dal Tribunale di Avezzano, repertorio n°385/2005 che è stato trascritto il 19.03.2005 ai nn. 6428/3845 contro il signor [REDACTED] nato a Roma (RM) il 21.05.1967 codice fiscale [REDACTED]. Infine, il predetto signor [REDACTED] ne era divenuto a sua volta proprietario mediante l'atto di compravendita del 20.11.1992 ai rogiti del notaio [REDACTED], repertorio n° 1977, atto che risulta trascritto il 28.11.1992 ai nn° 20410/16651 da potere della signora [REDACTED] nata a Avezzano (AQ) il 02.09.1941 codice fiscale [REDACTED].

IV) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli volti a sanare l'abuso commesso e consistente nella:

- **Presentazione** presso l'ufficio tecnico del Comune di Magliani dei Marsi di una "Cila a sanatoria" per le variazioni interne, eseguite senza autorizzazione, nell'abitazione;
- **Presentazione** presso l'ufficio Catasto del Docfa per l'aggiornamento della planimetria.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa, per la redazione **della Cila** da presentare al Comune di Magliano dei Marsi pari ad **euro 1000.00** e **euro 500.00** la presentazione in Catasto della Variazione catastale.

Il costo totale stimato per gli interventi volti alla regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano **ad euro 1500 + iva e oneri di legge**.

B) Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 12.11.2021 ai nn. 20307/1564 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 08.10.2020, repertorio n° 15588/2020, a favore della [REDACTED] con sede in Siena, codice fiscale

[REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a Avezzano (AQ) il 05.02.1961 codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di Euro 60.000,00 (sessantamilavirgolazero) ed un capitale di Euro 56.719,22 (cinquantaseimilasettecentodiciannovevirgolaventidue) che grava su immobile censito nel Catasto Fabbricati di Magliano de' Marsi al foglio 59 particella 62 per la piena proprietà.

- **Pignoramento immobiliare** del 02.12.2021 Tribunale di Avezzano repertorio n° 1154/2021, trascritto il 14.01.2022 ai nn. 587/449, a favore di [REDACTED] con sede in Licata (AG) codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a Avezzano (AQ) il 05.02.1961 codice fiscale [REDACTED] che grava su immobile censito nel Catasto Fabbricati di Magliano de' Marsi con il foglio 59 particella 62 per la piena proprietà

C) Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dagli uffici dell'Agenzia del Territorio si è accertato che gli oneri di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono così distinti:

- a) Per la cancellazione delle Trascrizioni = 294,00 €/cad
- b) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad
- c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
 - 0,50% della somma iscritta (con un minimo di € 200,00);
 - € 59,00 per bolli;
 - € 35,00 per tasse ipotecarie.

In relazione alle formalità da cancellare:

- a) Per la cancellazione di n. 1 trascrizioni si ha il seguente costo: n. 1 x 294,00 €/cad. = **€ 294,00**;
- b) Per la cancellazione della iscrizioni volontarie si ha il seguente costo: n. 1 x 35,00 €/cad = **€ 35,00**;
- c) Per la cancellazione dell'Iscrizione Giudiziale:

- 0,50% della somma iscritta pari a 60000,00 (60.000*0.05)= € **300,00**;

- per bolli: € **59,00**

- per tasse ipotecarie: € **35,00**

Totale costo cancellazione iscrizione giudiziale= (300,00 + 59,00 + 35,00+ 35,00) = € **429,00**;

Totale complessivo del costo per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali: € (294.00+ 429,00) = € **723,00** (diconsi settecentoventitre,00).

V) Conformità edilizio urbanistica

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Ttecnico del Comune di Magliano dei Marsi e dai dati rilevati dalle planimetrie catastali, l'unità immobiliare staggita pur essendo sprovvista di Concessione Edilizia (in quanto al tempo di realizzazione documento non previsto) è dotata della **legittima preesistenza.**

Come in precedenza riportato, lo stato attuale è difforme da quanto presente nella Planimetria catastale, **nonostante ciò, previa, sanatoria urbanistica e relativa variazione catastale il bene oggetto di esecuzione immobiliare, nei modi e ai costi precedentemente esposti, può essere venduta.**

VI) Altre informazioni per l'acquirente

Non ci sono ulteriori informazioni per l'acquirente.

VII) la valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie espressa in mq. ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al **DPR 23.03.1998 n° 138.**

Per attribuire all'immobile oggetto di esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal “borsino immobiliare” e soprattutto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo “ secondo semestre 2021” (**App. 5.6**);
- dell’indagine di mercato di beni con caratteristiche similari a quelle dell’immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;
- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l’offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.
- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazione stessa, è stato tenuto conto oltre all’utilizzo degli indici e parametri in precedenza illustrati, di coefficienti correttori quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale;
- ubicazione dell’immobile;
- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;
- epoca di costruzione del fabbricato;
- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;
- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti dell’unità immobiliare;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici direttamente o graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);
- esposizione panoramica e utilizzazione a fini turistico-ricettivi;
- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all’attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$V_{\text{mercato}} = (S_{Vi} / S_{Si}) \times S_c \times S_{ic}$$

dove:

Vmercato = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

SVi = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

SSVi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

SSi = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

Sc = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

Sic = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La valutazione e le quantificazioni sono state effettuate in base a quanto realmente esistente al momento del sopralluogo

$V_{mercato} = (SV_i \times SV_i) / SS_i \times S_c \times S_{ic}$

pari a **600,00 €/mq.**;

La valutazione avviene attraverso il calcolo della superficie omogeneizzata moltiplicata per i valori unitari relativi alle tipologie presenti:

- **Abitazione**, sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 e distinta in catasto al NCEU al **fg. 59 part. 62**, con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) di classe terza, consistenza catastale pari a 4,5 (quattrovirgolacinque) vani, rendita catastale pari a € 109.23 è intestata al Sig. [REDACTED] nato a Avezzano il 05/02/1961 cod. fis. [REDACTED], in qualità di proprietario per la quota 1000/1000 (**App. 5.4**).

Calcolo delle superfici lorde

- **Vani principali ed accessori diretti** (Cucina, Soggiorno, Camere, Wc,) sup. lorda mq. 145.37;
- **Pertinenze esclusive accessorie** (cantine, soffitte) superficie lorda mq. 14.20.
- **Pertinenze esclusive di ornamento** (balconi, terrazzo) superficie lorda mq. 3.80;

Calcolo della superficie omogeneizzata

- **Vani principali ed accessori diretti** superficie lorda mq. $145.37 \times 100\% = \text{mq } 145.37$;
- **Pertinenze esclusive accessorie** (cantine, soffitte) sup. lorda mq. $14.20 \times 25\% = \text{mq. } 3.55$;
- **Pertinenze esclusive di ornamento** (balconi e terrazze) = 30% di $3.80 = \text{mq. } 1.14$;
(calcolo superficie omogeneizzata per balconi e terrazze fino a $3.8 \text{ mq. } 30\% = 25.00 \times 30\% = \text{mq } 1.14$)

Totale superficie omogeneizzata abitazione = $(145.37 + 3.55 + 1.14) = \text{mq } 150.06$

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(150.06 \times 600,00) = \text{€ } 90.036$

- **Valore beni Euro 90.036,00** (diconsi novantamilatrentaseio,00) .

VIII) Formazione lotti per pubblicità.

Lo scrivente, viste le peculiarità intrinseche del bene ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico:

Lotto unico

- **Abitazione**, , sita nel comune di Magliano dei Marsi (AQ), in Via Santa Maria di Loreto n° 76 e distinta in catasto al NCEU al **fg. 59 part. 62**, con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) di classe terza, consistenza catastale pari a 4,5 (quattrovirgolacinque) vani, rendita catastale pari a € 109.23 è intestata al [REDACTED] nato a Avezzano il 05/02/1961 cod. fis. [REDACTED] in qualità di proprietario per la quota 1000/1000.

Ed il lotto sopra descritto ha un valore di stima pari ad euro 90.036,00

(diconsi diconsi novantamilatrentasei,00) .

Come da Disposizioni Giudiziarie, presenti nel “ decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C e nomina del Perito estimatore e del Custode Giudiziario” (pag. 8 lettera h), avendo accertato presso gli uffici competenti, anche se in via approssimativa:

- i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica del bene da porre in vendita in **€ 1500.00**;

- i costi per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali in € **723.00**;
- l'abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito pari a $(90036 \times 5\%) = €$ **4501.8**


Per un totale di spese e abbattimento forfettario pari a $(1500 + 723 + 4501.8) = €$ 6724,80

stima definitivamente il Valore del lotto in $(90036 - 6724.80) = €$ 83311.20 (diconsi ottantatremilatrecentoundici,20).

Avendo espletato il mandato conferitomi, chiudo la presente relazione.

Avezzano, 21 ottobre 2022

Il tecnico
Geom. Filippo CRASOLI



F. Crasoli