
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscitti Giovanni Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare
170/2008 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2008 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 15 |

INCARICO

All'udienza del 10/04/2018, il sottoscritto Ing. Ruscitti Giovanni Antonio, con studio in Via Trento 21 - 67051 - Avezzano (AQ), email gianrus56@gmail.com, PEC giovanniantonio.ruscitti@ingpec.eu, Tel. 333 4637358, Fax 0863 23943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2018 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 Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.882339,13.584615,17)

DESCRIZIONE

Edificio in corso di costruzione, accatastato all'urbano al fg. 38 particella n. 1491 con tipo mappale del 02.08.2018, con soppressione della particella n. 722 al catasto terreni, successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018; lo stesso è costituito da piano seminterrato, a destinazione magazzino agricolo, piano terra e primo ad uso residenziale, con corte esclusiva circostante recintata. Ha Struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne ed interne in laterizio rivestito da intonaco cementizio, copertura piana con guaina bituminosa e tegole, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno massello depositati in loco ma non messi in opera, impianti idrico, termico ed elettrico realizzati in parte con le sole tubazioni e canalizzazioni. Mancano pavimentazioni, maioliche, sanitari. Il fabbricato è stato realizzato all'estrema periferia del paese in zona priva di servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La presente relazione peritale redatta ad integrazione della relazione depositata in data 16.06.2018 si è resa necessaria in quanto in data 02.08.2018, e quindi successivamente al deposito della stessa, è stato presentato in catasto tipo mappale per l'inserimento del fabbricato come in corso di costruzione e quindi privo di rendita. ~~Si erronea l'indicazione da parte della V. C. Omisiss...~~ ~~Il fatto che l'esperto estimatore nella sua perizia non ha tenuto conto dell'accatastamento all'urbano del fabbricato e che in corso di valutazione non comprende come l'esperto potesse tenerne conto quando al momento del deposito della relazione peritale (16.06.2018) l'introduzione in mappa del fabbricato non era ancora avvenuta (02.08.2018).~~ A parte i dati catastali, allo stato attuale i valori di stima vengono confermati così come tutte le indicazioni già fornite (urbanistiche, edilizie e generali).

E' da rilevare che nella precedente relazione di stima, essendo il terreno acclive, era stato considerato il fabbricato come composto di piano terra, primo e secondo. Considerando che nell'immissione in mappa del 02.08.2018 il fabbricato in corso di costruzione veniva considerato come composto da piano interrato, terra e primo, il sottoscritto tecnico ha riconsiderato in questa relazione integrativa i

piani definendoli seminterrato, terra e primo , in linea con l'accatastamento depositato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

confina a nord con via Vignale, ad ovest con via S. Rocco Superiore, a sud con la particella n. 723 ed a est con altra strada comunale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------|
| Magazzino | 124,20 mq | 211,20 mq | 0,60 | 126,00 mq | 2,80 m | seminterrato |
| Abitazione | 109,60 mq | 143,20 mq | 1,00 | 143,20 mq | 2,75 m | terra |
| Abitazione | 109,60 mq | 143,20 mq | 1,00 | 143,20 mq | 2,75 m | primo |
| Cortile | 450,00 mq | 450,00 mq | 0,15 | 67,50 mq | 0,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 65,00 mq | 65,00 mq | 0,25 | 16,25 mq | 0,00 m | terra e primo |

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|---------------|
| terrazzi coperti | 44,00 mq | 44,00 mq | 0,25 | 11,00 mq | 2,75 m | terra e primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 507,15 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 507,15 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/04/1977 al 11/06/2018 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 38, Part. 722, Sub. -, Porz. - Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 6.60 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,24 |
| Dal 02/08/2018 al 04/01/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1491, Sub. -, Zc. - Categoria F3 Cl.-, Cons. - Piano S1-T-1 Graffato - |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali cioè **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno proprietario per la quota di 1/4.

L'edificio realizzato sulla particella n. 722 del foglio 38 dei terreni è stato riportato in mappa all'urbano al fg. 38 particella n. 1491, in data 02.08.2018 successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| NCEU | 38 | 1491 | - | - | F3 | - | - | - mq | 0 € | S1-T-1 | - |

Corrispondenza catastale

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

L'edificio realizzato, ed ancora in corso di costruzione, risulta accatastato all'urbano e messo in mappa ai terreni in data 02.08.2020 successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018.

Non sono presenti planimetrie. Il terreno su cui insiste il fabbricato, non è più agricolo ma inserito nel PRG del Comune di Collelongo in zona B3 edificabile per completamento edilizio estensivo, ricade all'interno della zona D di trasformazione a regime ordinario del Piano Paesistico Regionale con vincolo ambientale.

PRECISAZIONI

L'edificio realizzato al rustico risulta accatastato all'urbano come in corso di costruzione.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio è buono nonostante la vetustà, essendo stato realizzato al rustico circa 28 anni or sono. Non presenta infiltrazioni d'acqua, lesioni od altro.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni trattandosi di edificio singolo con corte esclusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in c.a. a travi e pilastri con fondazioni a travi rovesce, solai in laterocemento e ferri, tamponature esterne in blocchi pieni cementizi al piano terra ed in laterizio a cassetta al piano primo e secondo, pareti esterne al piano terra, primo e secondo rifinite con intonaco civile fratazzato bianco, tramezzi interni in laterizio da 8 cm rifiniti con intonaco cementizio liscio, infissi di finestre esterni in alluminio bianco con vetrocamera, infissi di portoni esterni in alluminio e vetri, porte basculanti al piano terra in lamiera zincata, porte interne in legno massello non poste in opera ma accatastate all'interno dell'edificio, predisposizione delle canalizzazioni in plastica dell'impianto elettrico al piano primo e secondo, posa in opera delle tubazioni dell'impianto idrico sanitario, impermeabilizzazione dei balconi con guaina bituminosa, manto di tegole in laterizio sul solaio di copertura, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata posti in opera. Per il completamento dell'edificio è necessario mettere in opera le pavimentazioni, completare l'impianto elettrico, idrico, sanitario e termico (caldaie,

elementi radianti a parete, serbatoio esterno), sanitari nei bagni, tinteggiatura interna ed esterna, pavimentazione in cemento liscio al piano terra e intonaci interni, porte al piano terra e soglie in pietra, gradini in pietra alle scale. Il terreno esclusivo circostante risulta incolto e recintato con rete metallica e cancello.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/09/2007 al 04/01/2021 | **** Omissis **** | Atto Giudiziario, riconoscimento di proprietà per accessione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Avezzano | 19/09/2007 | 1469 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei Registri Immobiliari L'Aquila | 11/12/2020 | 17961 | 14115 |
| | | 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.

Successivamente al pignoramento del 10/09/2008 rep. 1759, Tribunale di Avezzano, trascritto il 03.10.2008, Reg. Part. 15894 e Reg. Gen. 23002, risulta la Nota di Trascrizione dell' 11/12/2020, Reg. Gen. 17961 e Reg. Part. 14115 dell'Atto Giudiziario di Riconoscimento di Proprietà per Accessione del 19/09/2007, Num. Rep. 1469 , Tribunale Di Avezzano, relativo al fabbricato in corso di costruzione in Comune di Collelongo (AQ), riportato in catasto urbano al fg. 38 particella n. 1491 come fabbricato in

corso di costruzione, a favore di **** Omissis **** (esecutato) nato a Collelongo il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la proprietà di 1/4, contro **** Omissis ****, nato a Collelongo il **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/8 e **** Omissis ****, nato a Collelongo il **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 11/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Denuncia di Successione**
Trascritto a L'Aquila il 11/04/1962
Reg. gen. 4039 - Reg. part. 3817
Quota: 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a L'Aquila il 15/10/1997
Reg. gen. 15116 - Reg. part. 11782
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Denuncia Successione**
Trascritto a L'aquila il 17/06/1998
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 6479
Quota: 1/4
Formalità a carico dell'acquirente
- **Decreto Pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 03/10/2008
Reg. gen. 23002 - Reg. part. 15894
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'importo di euro 500,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: euro 500,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno , particella n. 722 del fg. 38, è classificato nel PRG del Comune di Collelongo come zona B3 edificabile per completamento edilizio estensivo con un indice di edificazione di 1 mc/mq ed una altezza massima di m. 10,50. Ricade inoltre all'interno della zona D a trasformazione a regime ordinario del Piano Paesistico Regionale ed è vincolato dal punto di vista ambientale dal Decreto "Galasso". Il volume massimo realizzabile è di mc 660,00 e quindi consente una superficie max. lorda di mq 227,40 tenendo conto dell'altezza interna di m. 2,90 ed escludendo il piano terra non computabile come superficie edificabile in quanto ad uso magazzino agricolo. Tutta la volumetria consentita è stata realizzata; oltre al consentito è stato realizzato abusivamente un volume di mc 198,00 al piano primo e secondo e di mc 257,40 al piano terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato al rustico e coperto nel periodo 1991/1992 con concessione edilizia n.30/91 del 01/07/1991 che permetteva la realizzazione del piano seminterrato ad uso agricolo e quindi non computabile urbanisticamente, di un piano terra ad uso abitazione per una superficie di mq 113,70, una altezza di m. 2,90, ed un volume di mc 329,73, e di un piano primo sempre ad uso abitazione per una superficie di mq 113,70, una altezza di m. 2,90, ed un volume di mc 329,73. Nel realizzare il fabbricato, il piano seminterrato ad uso agricolo è stato ampliato abusivamente di mq lordi 85,80 per un volume in più di mc 257,40 ; il piano terra è stato ampliato abusivamente di mq 33,00 lordi per un volume di mc 99,00 ed il piano primo è stato ampliato abusivamente di mq 33,00 lordi per un volume di mc 99,00; inoltre è stata realizzata nel piano terra e primo una diversa disposizione delle partizioni interne ed una diversa realizzazione, rispetto al progetto approvato, delle aperture esterne quali finestre e porte di ingresso. Suddetti ampliamenti abusivi, all'epoca della loro realizzazione non erano conformi allo strumento urbanistico e quindi non potevano essere sanati. Con il DL 269/2003 convertito in L. 326/2003 art. 32 comma 25 veniva consentito a chi ne facesse richiesta di sanare opere abusive, realizzate entro il 31.03.2003, che non superassero il 30% della volumetria già realizzata ed assentita o comunque non superassero i 750 mc. L'esecutato non ha presentato richiesta di sanatoria ma, secondo la normativa vigente, per immobili oggetto di esecuzione immobiliare e oggetto di vendita all'asta, è consentito all'acquirente, entro centoventi giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, di presentare al Comune domanda di sanatoria per le opere abusive realizzate dall'esecutato. Nel caso in questione gli ampliamenti abusivi rientrano nel limite del 30% della volumetria assentita e non sono superiori a 750 mc, e sono stati realizzati anteriormente al 31.03.2003, per il piano terra e primo, mentre per il piano seminterrato, adibito ad uso agricolo, l'ampliamento realizzato, non rientra nei limiti del 30% della volumetria assentita, ma, non essendo computabile urbanisticamente, è sanabile secondo l'art. 36 del 380/01, in quanto realizzato, pur conformemente al PRG, senza la necessaria concessione edilizia. Il fabbricato è stato autorizzato dal Servizio del Genio Civile di Avezzano con nota prot. n. 3529 del 16.04.91 a nome di **** Omissis **** e poi volturato a nome di **** Omissis ****.

Le opere strutturali sono conformi al progetto approvato con leggere difformità negli interassi dei pilastri comunque ricadenti nelle tolleranze ammesse. Il direttore dei lavori non ha rimesso al Servizio Genio Civile di Avezzano la relazione a strutture ultimate con annesse le prove di laboratorio sui materiali strutturali utilizzati (calcestruzzo e barre di acciaio); di conseguenza manca il collaudo statico dell'edificio da parte del tecnico già incaricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come descritto nel paragrafo precedente "Autorizzazioni Edilizie" non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato. Le difformità, consistono in ampliamenti planimetrici e quindi volumetrici del piano seminterrato ad uso agricolo e del piano terra e primo ad uso abitazione.

Gli impianti sono tutti da completare. Il costo per il completamento degli impianti è valutabile in 30.000,00 euro. Il costo per il completamento dell'intero fabbricato per renderlo agibile e fruibile (impianti, pavimenti, tinteggiatura, posa in opera porte esistenti, sanitari, rivestimento scale, condotte fognarie ed idriche, spese tecniche per nuovo permesso a costruire a sanatoria, etc.) è stimato in euro 90.000,00.

Il costo della sanatoria edilizia da presentare ai sensi della Legge 326/2003 e dell' art. 36 D.L. 380/01 per oblazione, oneri concessori, C.I.S. certificato di idoneità sismica che sostituisce il collaudo statico dell'edificio, spese tecniche, accatastamento, è pari ad euro 14.000,00 compreso IVA ed altri oneri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri condominiali trattandosi di edificio singolo con corte esclusiva.

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 all' immobile oggetto della stima. Non si è ritenuto procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi di intero fabbricato in corso di costruzione di cui l'esecutato è proprietario per un quarto pro indiviso.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T-1

Edificio in corso di costruzione, accatastato all'urbano al fg. 38 particella n. 1491 con tipo mappale del 02.08.2018, con soppressione della particella n. 722 al catasto terreni, successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018; lo stesso è costituito da piano seminterrato, a destinazione magazzino agricolo, piano terra e primo ad uso residenziale, con corte esclusiva circostante recintata. Ha Struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne ed interne in laterizio rivestito da intonaco cementizio, copertura piana con guaina bituminosa e tegole, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno massello depositati in loco ma non messi in opera, impianti idrico, termico ed elettrico realizzati in parte con le sole tubazioni e canalizzazioni. Mancano pavimentazioni, maioliche, sanitari. Il fabbricato è stato realizzato all'estrema periferia del paese in zona priva di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1491, Sub. -, Zc. -, Categoria F3, Graffato -

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 63.531,25

Il metodo di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo con riferimento alla vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologia edilizia, grado di finitura, stato di conservazione, manutenzione e ubicazione nello stesso comprensorio; si è tenuto conto del non positivo andamento del mercato immobiliare generale soprattutto per gli edifici posti in luoghi periferici e in piccole comunità; di contro pur essendo ubicato in zona povera di servizi, il fabbricato, posto all'interno del Parco Nazionale D'Abruzzo, gode di una posizione paesaggistica invidiabile. Il valore a mq lordo adottato è scaturito anche dal confronto con una stima a costo di costruzione del fabbricato realizzato al rustico e non completato.

Come già specificato nei paragrafi precedenti relativi alla regolarità edilizia ed alle autorizzazioni presenti, l'immobile è sanabile in parte ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (piano seminterrato agricolo) ed in parte (piano terra e primo) tramite un permesso a sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 con un costo complessivo di euro 14.000,00. Di tale onere a carico dell'aggiudicatario si è già tenuto conto nella valutazione di euro 500,00 al mq commerciale dell'immobile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T- 1 | 507,15 mq | 500,00 €/mq | € 254.125,00 | 25,00% | € 63.531,25 |
| | | | | Valore di stima: | € 63.531,25 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, li 07/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruscitti Giovanni Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie progetto approvato e stato di fatto (Aggiornamento al 16/06/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 16/06/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - planimetria terreni (Aggiornamento al 16/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura formalità al 04/01/2020 (Aggiornamento al 04/01/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T-1

Edificio in corso di costruzione, accatastato all'urbano al fg. 38 particella n. 1491 con tipo mappale del 02.08.2018, con soppressione della particella n. 722 al catasto terreni, successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018; lo stesso è costituito da piano seminterrato, a destinazione magazzino agricolo, piano terra e primo ad uso residenziale, con corte esclusiva circostante recintata. Ha Struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne ed interne in laterizio rivestito da intonaco cementizio, copertura piana con guaina bituminosa e tegole, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno massello depositati in loco ma non messi in opera, impianti idrico, termico ed elettrico realizzati in parte con le sole tubazioni e canalizzazioni. Mancano pavimentazioni, maioliche, sanitari. Il fabbricato è stato realizzato all'estrema periferia del paese in zona priva di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1491, Sub. -, Zc. -, Categoria F3, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: Il terreno, particella n. 722 del fg. 38, è classificato nel PRG del Comune di Collelongo come zona B3 edificabile per completamento edilizio estensivo con un indice di edificazione di 1 mc/mq ed una altezza massima di m. 10,50. Ricade inoltre all'interno della zona D a trasformazione a regime ordinario del Piano Paesistico Regionale ed è vincolato dal punto di vista ambientale dal Decreto "Galasso". Il volume massimo realizzabile è di mc 660,00 e quindi consente una superficie max. lorda di mq 227,40 tenendo conto dell'altezza interna di m. 2,90 ed escludendo il piano terra non computabile come superficie edificabile in quanto ad uso magazzino agricolo. Tutta la volumetria consentita è stata realizzata; oltre al consentito è stato realizzato abusivamente un volume di mc 198,00 al piano primo e secondo e di mc 257,40 al piano terra.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2008 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Collelongo (AQ) - via Vignale angolo via San Rocco Superiore, edificio 1, scala 1, interno -, piano S1-T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/4 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1491, Sub. -, Zc. -, Categoria F3, Graffato - | Superficie | 507,15 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'edificio è buono nonostante la vetustà, essendo stato realizzato al rustico circa 28 anni or sono. Non presenta infiltrazioni d'acqua, lesioni od altro. | | |
| Descrizione: | Edificio in corso di costruzione, accatastato all'urbano al fg. 38 particella n. 1491 con tipo mappale del 02.08.2018, con soppressione della particella n. 722 al catasto terreni, successivamente al deposito della relazione peritale effettuato in data 16.06.2018; lo stesso è costituito da piano seminterrato, a destinazione magazzino agricolo, piano terra e primo ad uso residenziale, con corte esclusiva circostante recintata. Ha Struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne ed interne in laterizio rivestito da intonaco cementizio, copertura piana con guaina bituminosa e tegole, infissi esterni in alluminio, infissi interni in legno massello depositati in loco ma non messi in opera, impianti idrico, termico ed elettrico realizzati in parte con le sole tubazioni e canalizzazioni. Mancano pavimentazioni, maioliche, sanitari. Il fabbricato è stato realizzato all'estrema periferia del paese in zona priva di servizi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a L'Aquila il 15/10/1997

Reg. gen. 15116 - Reg. part. 11782

Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Decreto Pignoramento Immobili**

Trascritto a L'Aquila il 03/10/2008

Reg. gen. 23002 - Reg. part. 15894

Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****