
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caroli Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	3
Stima/Formazione lotti	8
Schema riassuntivo.....	10

INCARICO

All'udienza del 19/03/2024, il sottoscritto Arch. Caroli Alfonso, con studio in Via Mons. P.M. Bagnoli, 71 - 67051 - Avezzano (AQ), e-mail archcaroli@gmail.com, PEC alfonso.caroli@archiworldpec.it, Tel. 0863 47 2126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento all'interno di un fabbricato storico ubicato nel centro storico del Comune di Pescina (AQ) **** Omissis ****.

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra composto da 3,5 vani all'interno di un fabbricato storico ubicato nel centro storico del Comune di Pescina (AQ).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento all'interno di un fabbricato storico ubicato nel centro storico del Comune di Pescina (AQ) **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla visura dell'anagrafe nazionale, svolta dal servizio anagrafe del Comune di Pescina (AQ) il giorno 08/04/2024, risulta che **** Omissis ****, in stato civile è celibe.

CONFINI

L'immobile pignorato confina a sud-ovest con l'immobile in catasto al foglio **** Omissis ****, a nord-est confina con vicolo Calata Gradone e a nord-ovest si affaccia sul fiume che costeggia via Romolo Tranquilli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al 13/09/1999	**** Omissis ****- proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. **** Omissis **** Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 13/09/1999 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. **** Omissis **** Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 139,19 Piano T
Dal 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. **** Omissis **** Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 139,19 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****		A4	3	3,5 vani	86 mq	139,16 €	T	

Corrispondenza catastale

Dalle ispezioni eseguite in catasto risulta che l'accertamento e classamento dell'immobile pignorato è stato redatto dall'UTE di L'Aquila il 17/07/1953 con ditta dichiarata **** Omissis ****. La planimetria di u.i.u. depositata in data 06/06/2011, prot. n.AQ0167**** Omissis ****, presenta difformità circa l'apertura della finestra sul lato nord-est nella camera col balcone, dal sopralluogo tale finestra è risultata murata. L'acquirente con una SCIA dovrà comunicare la chiusura della finestra al Comune di Pescina e presentare la planimetria di u.i.u. modificata al catasto fabbricati. Tali operazioni vengono

compensate all'interno dell'abbattimento forfettario del 15% fatto in sede di stima dall'esperto stimatore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area dove è ubicato l'immobile staggito non sussistono usi civici in base alla verifica demaniale del Comune di Pescina approvata della Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale n. DH16/765/UsiCivici del 27/09/2005.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalle indagini e dal sopralluogo svolte dall'esperto stimatore l'immobile è all'interno di un vecchio fabbricato del centro storico di Pescina preesistente prima del terremoto del 1915, come evidenziato nel paragrafo "2-Lo stato di fatto" della Relazione al P.R.P.E. del Centro Storico del Comune di Pescina (AQ) approvato con delibera di C.C. n.63/2001. L'immobile pignorato ha unico ingresso indipendente dalla **** Omissis ****, si sviluppa su unico piano posto al piano terra rispetto alla **** Omissis **** ed è così composto: ingresso, bagno, ripostiglio, cucina, due camere e da una di queste si accede al balcone sul lato nord-ovest che affaccia sul fiume. La struttura è in muratura portante in pietra legate da malta cementizia e gli spessori dei muri portanti variano dai 70 cm ai 100 cm.

I solai, da quanto è stato possibile ispezionare a vista, sembrano realizzati con volte e archi in pietra, mentre i solai dei soffitti della cucina e delle due camere sembrano essere realizzati in modo differente. Il solaio del balcone è di cemento gettato in opera, si presenta in pessimo stato di manutenzione e deve essere risanato e messo in sicurezza. La copertura è in legno e sormontata da manto di tegole.

Sono presenti la fornitura di elettricità disattivata e la fornitura gas anch'essa disattivata.

L'impianto elettrico presente non è a norma, si notano cavi volanti e uniti in modo precario, per ciò deve essere completamente rivisto e sostituito con elementi, cavi, dispersori di terra e quant'altro secondo le leggi vigenti e corredato da quadro elettrico provvisto di idonei interruttori magnetotermici e differenziali.

L'impianto idrico e fognario presente dovrebbe essere allacciato alle reti comunali.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale, installata in cucina, che distribuisce l'acqua calda agli elementi radianti presenti nei vari ambienti. Durante il sopralluogo non è stato possibile provare l'impianto termico e dalle condizioni rilevate ha bisogno di manutenzione straordinaria per essere riattivato e anche la caldaia sembra che debba essere sostituita.

In cucina è presente un camino a legna.

Le pavimentazioni sono in parte di marmette di graniglia e parte di mattonelle di ceramica, mentre i rivestimenti sono realizzati in mattonelle di ceramica e si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno mentre la finestra della camera dopo la cucina è in alluminio, questi si presentano in modeste condizioni di manutenzione e comunque sembrano funzionali.

L'altezza interna delle due camere è di 2,90 m, l'altezza interna della cucina è di 3,60 m e gli ambienti rimanenti hanno altezza di 3,50 m.

Per il dimensionamento e la distribuzione interna dell'immobile si rimanda ai grafici allegati.

Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è abbastanza carente, infatti presenta diverse criticità come esposte in precedenza che dovranno essere risolte dal futuro acquirente.

Si precisa che durante il sopralluogo l'esperto stimatore non ha potuto fare prove sulla funzionalità degli impianti presenti essendo disattivate le forniture e, in sede di stima, lo stesso ha operato un'ulteriore decurtazione forfettaria del 15% sul valore di stima a metro quadrato dell'immobile pignorato, per compensare tutte le operazioni necessarie e a carico del futuro acquirente per rendere funzionale l'immobile staggito. Tale decurtazione forfettaria, da calcoli sviluppati, è ben remunerata ai costi odierni.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di richiesta di informazioni e verifica dell'immobile pignorato l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di L'Aquila, Ufficio Territoriale di Avezzano, ha comunicato nota all'esperto stimatore con pec del 16/04/2024 in cui si dichiara che: <<...omissis... Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non ci sono contratti di locazione/comodati in essere. In allegato documenti inerenti contratti stipulati ma ormai chiusi. Il soggetto risulta proprietario di un solo immobile. ...omissis...>>. Anche dal sopralluogo del 09/05/2024 l'immobile è risultato disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1999 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Denuncia di successione per causa morte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	19/12/2000		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano (AQ)	23/08/2000	**** Omissis ****	**** Omissis ****		
Dal 21/12/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	21/12/2011	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	05/01/2012	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nell'atto di compravendita del 21/12/2011, rogante Notaio **** Omissis **** e riportato nelle note di informazione della trascrizione, viene dichiarato quanto segue:<<...omissis... la parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'Art.76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che: - LE OPERE DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN CONTRATTO SONO STATE POSTE IN ESSERE IN EPOCA ANTERIORE AL 1 SETTEMBRE 1967, SENZA AVER SUBITO INTERVENTI NECESSITANTI AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI IN SANATORIA AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA. LA PARTE VENDITRICE GARANTISCE ALLA PARTE ACQUIRENTE CHE NE PRENDE ATTO, LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI NECESSARI PER L'AGIBILITA'.omissis....>>.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'Aquila il 05/01/2012
**** Omissis ****
Importo: € 206.807,22
**** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: **** Omissis ****
Data: 21/12/2011
N° repertorio: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 29/12/2023
**** Omissis ****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura e le formalità sono da cancellare col decreto di trasferimento.

1 - La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art.15 D.P.R. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00.

2 - Per le ipoteche giudiziarie e legali il costo di cancellazione totale o restrizione di ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% sulla base imponibile, che nel nostro caso è costituita dal prezzo di aggiudicazione (art.44 del D.P.R. n.131/1986-TUR), con un minimo di € 200,00 (d.lgs. 31.10.1990, n.347).

3 - Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è di 27 euro di emolumenti e diritti PRA, più 48 euro di imposta di bollo e per il rilascio del certificato di proprietà.

N.B.: l'Avv. **** Omissis **** in data 28 febbraio 2024 deposita in atti la documentazione circa la legittimazione attiva della creditrice procedente **** Omissis ****, a seguito del provvedimento emesso dal GE in data 27/02/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è in zona "EDIFICAZIONE DI RECUPERO", ai sensi del P.R.P.E. del Centro Storico del Comune di pescina approvato con delibera del C.C. n.63 del 23/10/2001 e integrato dall'approvazione della Variante al P.R.E. del Centro Storico con delibera del C.C. n.40 del 30/11/2017. Per tale zona andranno rispettate le NTA allegate al P.R.P.E. del Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici e non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per quanto riguarda la regolarità edilizia al Comune di Pescina (AQ) non risultano atti richiesti per tale immobile, comunque dalle ispezioni catastali risulta che l'UTE di L'Aquila ha eseguito per l'immobile l'accatastamento e il classamento il 17/07/1953.

Dalla relazione al P.R.P.E. del Centro Storico del Comune di Pescina, approvata con delibera consiliare n.63/2001, il progettista afferma che: <<.... il Centro Storico di Pescina, densamente costruito e popolato prima del sisma del 1915 ...>>, per cui tale edificio dovrebbe essere stato costruito prima del 1915.

Storicamente l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva per chi volesse svolgere attività edificatoria fu introdotto per la prima volta nel nostro ordinamento dall'art. 4 del r.d.l. 25 marzo 1935, n. 640, quest'obbligo era però circoscritto agli interventi da eseguirsi all'interno dei centri abitati (cioè comuni che avevano approvata la perimetrazione del centro abitato). Visto che l'immobile dalle analisi svolte risulta che sia stato realizzato prima dell'anno 1915, non necessitava di chiedere autorizzazione preventiva per svolgere l'attività edificatoria e all'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia (DPR n.380/2001) viene definito: <<....omissis.... 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzioneomissis.... Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,omissis.... (comma aggiunto dall'art.10, comma 1, lettera d), della legge n.120/2020).omissis....>>.

Inoltre si fa presente, dalle indagini svolte dall'esperto stimatore, che la prima perimetrazione del centro abitato del Comune di Pescina fu fatta nell'anno 1974 e ha avuto parere favorevole del CRTA della Regione Abruzzo n.714 del 28/05/1974.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è riscontrata la presenza di vincoli e/o oneri condominiali.

L'immobile pignorato è all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari e comunque, da quanto è stato possibile rilevare dall'esperto stimatore, non risulta formalmente costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto perché si tratta di un unico bene posto in vendita. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescina (AQ) - **** Omissis ****
Appartamento nel centro di Pescina (AQ) al piano terra composto da 3,5 vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **** Omissis ****, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.833,70

Per il valore di stima al mq dell'immobile è stato fatto riferimento al valore di mercato dato dalle quotazioni immobiliari della Banca dati delle dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pescina (AQ) (secondo semestre anno 2023) per immobili civili simili, a questo è stato applicato:

- a) - l'abbattimento forfettario del 5%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;
- b) - l'abbattimento forfettario del 15% per eseguire i lavori per rendere funzionale l'immobile (riferimento al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti e stato di conservazione dell'immobile").

E cioè:

1 - valore di mercato per abitazioni civili, al mq da Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

660,00 €/mq (riferito alla superficie lorda)

2 - valore ottenuto applicando la decurtazione del 5% di cui al precedente punto a):

$(660,00 \times 0,95)$ €/mq = 627,00 €/mq

3 - valore ottenuto applicando la decurtazione del 15% di cui al precedente punto b):

$(627,00 \times 0,85)$ €/mq = 532,95 €/mq

Per cui il valore di stima applicato al mq è di 532,95 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescina (AQ) - **** Omissis ****	86,00 mq	532,95 €/mq	€ 45.833,70	100,00%	€ 45.833,70
				Valore di stima:	€ 45.833,70

Valore finale di stima del Lotto: € 45.833,70

(quarantacinquemilaottocentotrentatre/70 euro)

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 e/o integrazioni.

Avezzano

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caroli Alfonso

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescina (AQ) - **** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - **** Omissis ****, Categoria A4	Superficie	86,00 mq
Descrizione:	Appartamento al piano terra composto da 3,5 vani all'interno di un fabbricato storico ubicato nel centro storico del Comune di Pescina (AQ) **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		