



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° 63/2016
Giudice Dott.ssa Caterina LAURO

promossa dal sig. "Omissis"
contro il sig. "Omissis"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Integrata con le risposte di cui al
provvedimento n° 19134367s del
14.11.2017

UDIENZA DEL 23.01.2018

Avezzano, 4 gennaio 2018



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. 5
	• Relazione	pag. 5
	I Tipologia	pag. 6
	II Stato di possesso	pag. 10
	III Provenienza	pag. 10
	IV Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 13
	V Conformità edilizio urbanistica.....	pag. 14
	VI Altre informazioni per l'aquirente.....	pag. 15
	VII Valutazione dei beni.....	pag. 15
	VIII Formazione lotti per pubblicità	pag. 20
Art. 5.0	Appendici	
	5.1) Documentazione Fotografica;	
	5.2) Stralcio planimetrico catastale Scala 1:1000;	
	5.3) Copia planimetria catastale abitazione, mod. B, foglio n° 32 p.lla 1508;	
	5.4 Visura catastale abitazione NCEU foglio n° 32 p.lla 1508;	
	5.5) Visura catastale Terreno NCT foglio n° 32 p.lla 356;	
	5.6) Grafico dello stato attuale dei fabbricati, scala 1:100;	
	5.7) Grafico Stralcio planimetrico dello stato attuale 1:1000;	
	5.8) Grafico planimetria catastale dell'abitazione, scala 1:100;	

- 5.9) Certificato di destinazione urbanistica fg. 32 p.lla 356;
- 5.10) Scheda delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Avezzano;
- 5.11) Scheda dell'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2016;
- 5.12) Relazione Notarile;
- 5.13) Richiesta accesso agli atti al Comune di Avezzano;
- 5.14) Richiesta accesso agli atti al Genio Civile di Avezzano e risposta ;
- 5.15) Documentazione Fotografica Storica;
- 5.16) Copia "Nulla Osta" Comm. Edilizia n° 5260 del 05/04/1961, Relazione e Grafici;
- 5.17) Copia "Nulla Osta" Comm. Edilizia n° 7493 del 29/05/1965, Relazione e Grafici;
- 5.18) Copia Autorizzazione Genio Civile n° 6273 del 25/05/1965;
- 5.19) Grafico Esplicativo "Proposta Quota Naturale" scala 1:200.

Art. 6.0 Allegati

- Verbale di Sopralluogo
- Specifica per la liquidazione delle competenze.

Art. 1.0- Premessa.

Il sottoscritto, Geom. Filippo Cerasoli, veniva convocato e nominato CTU il giorno 16 giugno 2017, accettato l'incarico, veniva invitato a prestare il giuramento di rito, lo stesso giorno il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad acquisire il fascicolo inerente il procedimento di cui trattasi attraverso il portale dedicato e successivamente dava inizio alle operazioni peritali secondo la cronologia riportata al successivo articolo 3.0.

L'oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è l'esecuzione immobiliare, promossa dal sig. "**Omissis**" contro il sig. "**Omissis**", inerente gli immobili siti nel comune di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398 , distinti al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508 (abitazione) e in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356 (Terreno).

Art. 2.0 - Quesiti proposti.

Il giorno della convocazione, il funzionario dott.ssa Franca Gennuso dispose che il sottoscritto CTU dovesse procedere alle attività descritte nel "Verbale di Giuramento dell'esperto". 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 da 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 e all'archivio storico del comune di Avezzano 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 Avezzano, di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, distinti al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508 (abitazione). Ha categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di classe terza, consistenza catastale pari a 7 (sette) vani, una rendita catastale pari a € 524,20 ed è intestata ai Sig.ri:

1. **"Omissis"** nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.4**).

2. “Omissis”, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8 (**App. 5.4**).
3. “Omissis” nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.4**).
4. “Omissis” nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.4**).
5. “Omissis”, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8 (**App. 5.4**).

- **Terreno**, sito nel comune di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, distinti in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356 Ha categoria Seminativo di classe seconda, consistenza pari a mq. 440 (quattrocentoquaranta), un reddito dominicale pari a € 3,64, un reddito agrario di € 3,18, ed è intestato ai Sig.ri:

1. “Omissis”, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.5**).
2. “Omissis”, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8 (**App. 5.5**).
3. “Omissis” nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.5**).
4. “Omissis” nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4 (**App. 5.5**).
5. “Omissis”, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8 (**App. 5.5**).

- **SOPRALLUOGO**

Con lettere raccomandate A.R. n° 15076764764-0, 15076764766-2, 15076764765-1, 15076764768-4, 15076764767-3, spedite dal CTU dall'Ufficio Postale di Paterno di Avezzano il giorno 23 giugno 2017, inviate rispettivamente ai sig.ri **“Omissis”**, **“Omissis”**, **“Omissis”**, **“Omissis”** e **“Omissis”**, in qualità di proprietari pro-quota e il sig. **“Omissis”** in qualità di esecutato, e con comunicazione pec-mail all'avv.to **“Omissis”** in qualità di parte attrice, ai quali lo scrivente comunicava, che il giorno 06 luglio 2017 alle ore 15.00 in Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, nell'abitazione e terreno contiguo distinti rispettivamente in catasto al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508 e in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356, avrebbe effettuato il sopralluogo e tutte le operazioni ritenute necessarie.

Il giorno fissato per il suddetto sopralluogo, nei beni sottoposti ad esecuzione non era presente nessuno e non si è potuto accedere. Avvisato tramite telefono il CTU ha potuto concordare una nuova data per il sopralluogo.

Il giorno 01 agosto 2017 alle ore 16.00 in Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, nell'abitazione e nel terreno contiguo distinti rispettivamente in catasto al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508 e in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356, si è proceduto a fare la ricognizione dello stato dei luoghi, un rilievo fotografico e misurazioni atte ad avere tutte le informazioni per la definitiva stesura della relazione peritale, verificando nel contempo la congruenza dello stato dei luoghi con i grafici presenti nella planimetria catastale presente nel data-base censuario.

- **RELAZIONE**

Avezzano è una città e un comune di circa 42.500 abitanti, in provincia dell'Aquila è il secondo comune più popoloso della provincia di L'aquila. Documentato come un centro urbano esistente nel IX secolo. La città fu distrutta completamente dal terremoto del 1915 .

È il principale centro commerciale, industriale e agricolo dell'area Marsica, con importanti industrie ad alta tecnologia. La lunga storia della Marsica, che parte dal periodo paleolitico (circa 15.000 anni fa) è testimoniata dalla presenza di siti archeologici, di epoca preistorica, di epoca Romana e resti di tutti quegli agglomerati che nel Trecento terminano il processo di aggregazione che costituirono il centro urbano di Avezzano.

Avezzano si trovava sulle rive del lago più grande dell'Italia peninsulare, il lago Fucino, prosciugato nella fine del XIX secolo, lasciando fertili campi per le coltivazioni agricole. Fu completamente distrutta dal terremoto del 13 gennaio 1915 e completamente ricostruita lungo strade dritte e parallele, con ampi spazi verdi e ville nello stile Liberty.

La città svolge un ruolo molto importante nel commercio al dettaglio, nell'industria dei servizi e nel settore dei servizi tradizionali.

I) La Tipologia

- **L'Abitazione, (foto n° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11)**, sita nel comune di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398 è distinta al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508, confina (da mappa catastale) sul lato nord, est e sud con propria corte e sul lato ovest con la p.lla1439 (spazio per accesso al terreno contiguo p.lla 356). **(App. 5.2)**

Il fabbricato per dichiarazione della sig.ra “**Omissis**” è stato edificato antecedentemente allo 01.01.1967, è realizzato con struttura muraria di pietra e ricorsi in mattoni di laterizio. L'unità immobiliare in oggetto, dislocata al piano rialzato e al piano seminterrato, si presenta completa ed agibile in ogni sua parte. L'accesso al piano rialzato avviene mediante scale sia da Via G. Garibaldi che da cortile interno. L'abitazione è dotata di impianti tecnologici quali, l'impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico allacciato alla rete Enel e il riscaldamento garantito da un impianto di tipo autonomo a gas. La trasmissione del calore è realizzata mediante conduttori in rame e diffusori (termosifoni) in metallo verniciato. Lo

smaltimento di acque reflue avviene attraverso l'impianto fognante collegato alla rete fognaria comunale.

I pavimenti, sono realizzati con mattonelle di ceramica, sono presenti infissi di tipo diverso (legno e alluminio) e quelli esterni e sono dotati di avvolgibili in plastica. Il portoncino d'ingresso al piano rialzato è in legno. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo "civile liscio" con pittura muraria. Nei locali (cantine) posti al piano seminterrato aventi intonaci solo in alcuni di essi e pavimentazione realizzata con cemento battuto è presente solo l'impianto idrico ed elettrico. I locali presentano fenomeni diffusi di infiltrazioni di umidità (**foto n° 2, 9, 10, 11**).

L'abitazione dispone di una corte pertinenziale esclusiva completamente protetta da recinzione e cancello per accesso carrabile (**foto n° 2, 14**). Nel cortile, pertinenza dell'abitazione e parzialmente sulla p.lla n° 356 è presente un fabbricato destinato a magazzini (**foto n° 3, 12, 13**) non presente sulle mappe catastali (**App. 5.2**) la cui realizzazione sempre per dichiarazione della sig.ra "**Omissis**" è di pari data dell'abitazione.

Dal controllo metrico effettuato "in loco", l'abitazione presenta i seguenti dati:

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

Cucina	sup. netta mq.	6.32
Sala da Pranzo	sup. netta mq.	15.45
Soggiorno	sup. netta mq.	15.52
Camra 1	sup. netta mq.	10.30
Camera 2	sup. netta mq.	16.46

scala

Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ripostigli)

Bagno	sup. netta mq.	4.04
Disimpegno	sup. netta mq.	7.31
Ripostiglio	sup. netta mq.	10.34

Sup. Lorda mq. 120.71

Pertinenze esclusive di servizio (cantine, soffitte, locali di deposito)

Cantina 1	sup. netta mq.	14.13
Cantina 2	sup. netta mq.	13.27
Cantina 3	sup. netta mq.	7.72
Cantina 4	sup. netta mq.	7.25
Cantina 5	sup. netta mq.	14.99
Cantina 6	sup. netta mq.	14.07
Magazzino 1	sup. netta mq.	20.31
Magazzino 2	sup. netta mq.	23.57
Magazzino 3	sup. netta mq.	7.58

Sup. Lorda mq. (67.54+108.10)= 175.66

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

Cortile (della p.lla1508)	sup. mq.	55.39
---------------------------	----------	-------

Ulteriori Informazioni sulla p.lla 1508

Dal controllo planimetrico dell'abitazione, si sono riscontrate discrepanze dello stato attuale (**App. 5.6**) con quanto presente in catasto (**App. 5.3**), in particolare, l'abitazione ha subito un ampliamento e piccole variazioni riconducibili alla chiusura e/o apertura di finestre inoltre si è riscontrata la presenza di un fabbricato, destinato a magazzini, posto sul confine est ed edificato parte sulla p.lla 1508 e parte sulla p.lla 356 il tutto meglio evidenziato nel grafico allegato (**App. 5.7**). Per riportare lo stato di fatto entro lo stato di diritto, necessita intervenire presentando al Comune di Avezzano, una DIA per lavori eseguiti con un aggiornamento delle planimetrie catastali e l'inserimento in mappa dei magazzini e dell'ampliamento dell'abitazione.

- **Il Terreno (foto n° 14)**, sito nel comune di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, distinto in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356, ha categoria Seminativo di classe seconda, consistenza catastale pari a mq. 440 (quattrocentoquaranta). Confina a Sud con la p.lla 1505 di proprietà della stessa ditta, a Nord con p.lla 1309 di proprietà della ditta “**Omissis**”salvo altri, a Ovest con la p.lla 1439 della ditta “**Omissis**” + altri e a est confina con la p.lla 972 della ditta “**Omissis**”+ altri. (**App. 5.2**).

Il terreno di cui trattasi inserito nel Piano Regolatore del Comune di Avezzano in Zona B1.2 (aree edificate con continuità di tipo estensivo) (**App. 5.9**) ha possibilità edificatorie regolate dall’art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (**App. 5.10**).

Il lotto si presenta completamente recintato da mura sormontate da paletti e reti metalliche ed è utilizzato dalla sig.ra “**Omissis**” quale area pertinenziale ed esclusiva dell’abitazione, con destinazione ad area coltivata (orto) (**foto n° 14**) .

Una porzione di circa mq. 51,00 della p.lla 356, oggetto di esecuzione, è stata edificata (sempre anteriormente all’1.01.1967) con dei magazzini, il tutto meglio esplicitato nei grafici allegati.

Ulteriori Informazioni sulla p.lla 356

Dal controllo dello stralcio planimetrico con lo stato di fatto, si sono riscontrate discrepanze di quanto riportato nelle mappe catastali (**App. 5.2**), con quanto presente nei luoghi oggetto di esecuzione, in particolare si è riscontrato, oltre al fabbricato destinato a magazzini sopra meglio descritto, che una porzione (circa mq. 128.00) della p.lla confinante n° 1439 è di fatto parte integrante della p.lla 356 in quanto (la porzione predetta è all’interno della recinzione del lotto ed è coltivato come la p.lla 356). (**App. 5.7**),

- **Lo stralcio planimetrico attuale** è stato riportato nel grafico esplicativo (**App. 5.7**);

- **Lo stralcio planimetrico catastale** presente nel data base censuario è riportato nell' allegato (**App. 5.2**).

Per riportare lo stato di fatto entro lo stato di diritto, si dovrebbe accatastare la porzione di magazzini presenti sulla p.lla 356 e “regolarizzare” la porzione della p.lla 1439 presente nella p.lla 356 (**App. 5.2, 5.7**).

II) Lo Stato di Possesso

Sia l'abitazione (p.lla 1508) che il terreno (356) oltre i manufatti da regolarizzare, per dichiarazione della sig.ra Calvisi Gabriella sono in **uso esclusivo** a se stessa ed alla propria famiglia.

III) la Provenienza

(1=p.lla 1508 e 2 =p.lla 356) (**App. 5.12**) In origine:

1) Fabbricato distinto al NCEU al fg. 32 p.lla 452 (ora p.lla 1508) era intestato a “**Omissis**”, nato il 20.09.1915 a Celano per la piena proprietà dell'intero:

2) Il Terreno distinto al NCT al fg. 32 p.lla 356 era intestato a “**Omissis**” nato il 20.09.1915 a Celano e “**Omissis**”, nata il 03.05.1917 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà dell'intero a loro pervenuti in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Paolini del 09.05.1945 e trascritto a L'Aquila il 22.05.1945 al n° 3677 del registro particolare.

Per effetto della morte di “**Omissis**” avvenuta il 13.06.1998 viene presentata il 20.02.1999 presso l'ufficio del Registro di L'Aquila denuncia di successione n° 46 volume n° 677 e successivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) di L'Aquila il 22.06.1999 al n° 6292 del registro particolare e per effetto di tale successione,

1) la piena proprietà dell'immobile distinto al NCEU al fg. 32 p.lla 452 dal de cuius passa a “**Omissis**” nata il 03.05.1917 ad Avezzano per la quota di 1/3, a della piena proprietà dell'intero a “**Omissis**”, nato a Avezzano il 20/04/1970 e “**Omissis**”, nato a Avezzano il 31/08/1972 per la quota

di 1/12 della piena proprietà ed a **“Omissis”** nata a Avezzano il 04/09/1941 ed a **“Omissis”**, nata a Avezzano il 27/02/1945 e **“Omissis”** nato a Avezzano il 18/07/1948 per la quota di 1/6 della piena proprietà.

2) la quota pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno distinto al NCT al fg. 32 p.lla 356 dal de cuius passa a **“Omissis”** nata il 03.05.1917 ad Avezzano per la quota di 1/6 della piena proprietà a **“Omissis”**, nato a Avezzano il 20/04/1970 e **“Omissis”**, nato a Avezzano il 31/08/1972 per la quota di 1/12 della piena proprietà ed a **“Omissis”** nata a Avezzano il 04/09/1941 e a **“Omissis”**, nata a Avezzano il 27/02/1945 e **“Omissis”** nato a Avezzano il 18/07/1948 per la quota di 1/12 della piena proprietà;

In base alla nota di variazione del 04.11.2008 n°21530.1/2008 (prot. n° AQ0459216) la p.lla n° 452 del fg. n° 32 viene soppressa dando origine alla nuova e definitiva p.lla distinta al NCEU al fg. n° 32 p.lla 1508.

Per effetto della morte di **“Omissis”**, avvenuta il 08.09.2013 viene presentata il 02.10.2014 presso l'ufficio del Registro di L'Aquila denuncia di successione n° 1148 volume n° 9990/14 e successivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) di L'Aquila il 09.12.2014 al n° 14854 del registro particolare e per effetto di tale successione

1) la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile distinto al NCEU al fg. 32 p.lla 1508 dalla de cuius passa a **“Omissis”**, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis **“Omissis”** e **“Omissis”**, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis **“Omissis”** per la quota di 1/24 della piena proprietà a **“Omissis”** nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis **“Omissis”**, **“Omissis”**, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis **“Omissis”** e **“Omissis”** nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis **“Omissis”** per la quota di 1/12 della piena proprietà.

2) la quota pari a 2/3 della piena proprietà del terreno distinto al NCT al fg. 32 p.lla 356 dalla de cuius passa a **“Omissis”**, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis **“Omissis”** e **“Omissis”**, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis **“Omissis”** per la quota di 2/24 della piena proprietà a **“Omissis”**

nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis “Omissis” , “Omissis”, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis “Omissis” e “Omissis” nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis “Omissis” per la quota di 2/12 della piena proprietà.

Da cui gli immobili posti in esecuzione in catasto risultano intestati a:

- “Omissis”, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4;
- “Omissis”, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8;
- “Omissis” nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4;
- “Omissis” nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/4;
- “Omissis”, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis “Omissis”, in qualità di proprietario per 1/8.

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 all’aggiornamento dei database catastali e alla sanatoria dell’abuso commesso nell’aver realizzato opere difformi da quelle autorizzate e presenti nella pianta catastale e sono:

- **La presentazione** presso l’ufficio tecnico del Comune di Avezzano di una domanda di Sanatoria per lavori eseguiti senza autorizzazione consistente in una Dia per lavori eseguiti;
- **La presentazione**, presso l’Ufficio del Territorio (Catasto), del tipo mappale e del Docfa per l’aggiornamento sia della planimetria catastale dell’abitazione che la introduzione in mappa dei magazzini. Per la regolarizzazione dell’unità immobiliare in oggetto si prevede sommariamente una spesa a corpo di euro 3.000 (diconsi tremila).

B) Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare

- **Ipoteca Legale** n° 5127 del 30.09.2004 a favore di Gerit Spa con sede in L'Aquila cf. 00410080584 e contro "Omissis", cod.fis "Omissis", per la quota di 1/6 della piena proprietà dell'intero.

Decreto Servizio Riscossione Tributi Concessione della Provincia di L'Aquila del 29.09.2004 per euro 12.190,02 di cui euro 6.095,01 per sorte capitale. Grava su NCEU al fg. n° 32 p.lla 452.

- **Pignoramento immobiliare** n. 8736 del 27/06/2016 a favore di "Omissis" nato a Ischia il 14.07.1973 c.f. "Omissis", domiciliato presso e nello studio "Omissis" sito in Roma in Via Sebino n° 32 e contro "Omissis" cod.fis "Omissis", per la quota di 1/4 della piena proprietà dell'intero. Notifica Ufficiale Giudiziario di Avezzano del 21.04.2016 sino alla concorrenza di euro 5.556,44 oltre interessi e spese.

C) Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato 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 trascrizione si ha il seguente costo: n. 1 x 294,00 €/cad. = € 294,00;
- b) Per la cancellazione di una iscrizione volontaria si ha il seguente costo: n. x 35,00 €/cad = € 35,00;
- c) Per la cancellazione dell'Iscrizione Giudiziale

- 0,50% della somma iscritta pari a 5.556,44 € = 27.78 =>200,00 €;

- per bolli: € 59,00

- per tasse ipotecarie: € 35,00

Totale costo cancellazione iscrizione giudiziale= 200,00 + 59,00 + 35,00 = € 294,00;

Totale complessivo del costo per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali: € (294,00 + 35,00 + 294,00 = € **623,00** (diconsi seicentoventitre,00).

V) Conformità edilizio urbanistica

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Avezzano, le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare **sono sprovviste di certificati di agibilità/abitabilità.**

L'edificazione dei fabbricati presenti sulle p.lle interessate è stata eseguita antecedentemente al 1.1.1967 e topograficamente individuabili fuori della perimetrazione del piano di fabbricazione del Comune di Avezzano del 1959, risulta essere quindi, **conforme agli strumenti urbanistici.**

Dalle ulteriori indagini, scaturite dal provvedimento n° 19134367s del 14.11.2017 effettuate presso l'archivio storico del Comune di Avezzano (**App. 5.13**) e presso gli Uffici del Genio Civile di Avezzano (**App. 5.14**), si è potuto **certificare:**

- che, l'abitazione oggetto di esecuzione, come si può evincere dalla documentazione fotografica concessa dal Ministero della Difesa al Comune di Avezzano con atto n° 262 del 11.12.1958. (**App. 5.15**) **in pari data** era già realizzata;
- Che esiste un "Nulla Osta" (n° 5260 del 18.04.1961 rilasciato dal Comune di Avezzano al Sig. Calvisi Raffaele) per un progetto di ampliamento di "casa di Civile Abitazione" e costruzione di Magazzino, Rimessa Attrezzi, Stalla e annessi" (**App. 5.16**);
- Che esiste un "Nulla Osta" (n° 5260 del 18.04.1961 rilasciato dal Comune di Avezzano al Sig. Calvisi Raffaele) per un progetto di ripristino e completamento igienico-ricettivo di uno stabile adibito ad abitazione (**App. 5.178**);

- Che esiste una Autorizzazione (n° 6273 del 25.05.1965 rilasciata al Sig. “Omissis”) dal Genio Civile di Avezzano per un progetto di ripristino di un fabbricato (**App. 5.18**);

Nonostante ciò, dalla comparazione dei grafici presenti nei progetti aventi autorizzazioni urbanistiche con la planimetria catastale avente data 20.08.1986 e la “situazione attuale” degli immobili” si evince che esistono trasformazioni che necessitano della presentazione di documenti negli uffici preposti e precedentemente esposti, per essere venduti.

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.

Il CTU effettuerà la stima di quanto presente sulle p.lle interessate al netto della porzione di terreno catastalmente appartenente alla p.lla n° 1439.

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 agli immobili oggetto dell'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 “ primo semestre 2016” (**App. 5.8**);
- dell’indagine di mercato di beni con caratteristiche simili 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 valutazioni stesse, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri precedentemente 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 ed 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:

$$\mathbf{V_{mercato}} = (\mathbf{SVi} / \mathbf{Ssi}) \times \mathbf{Sc} \times \mathbf{Sic}$$

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

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

pari a :

- **750,00 €/mq. per l'abitazione ;**
- **130,00 €/mq. per il terreno.**

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

- **L'Abitazione**, sita nel comune di Avezzano, di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398 , distinti al N.C.E.U. al foglio n° 32 p.lla 1508 ha categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di classe terza, consistenza catastale pari a 7 (sette) vani, una rendita catastale pari a € 524,20 ed è intestata ai Sig.ri, **"Omissis"**, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/4, **"Omissis"**, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/8, **"Omissis"** nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/4, **"Omissis"** nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/4, **"Omissis"**, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis **"Omissis"**, in qualità di proprietario per 1/8 essa ha le seguenti destinazioni e dati metrici:

- **Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq. 120,71**
(Cucina, Sala da Pranzo, Soggiorno, Camera 1, Camera 2, bagno, disimpegno, ripostiglio e scala)
- **Pertinenze esclusive accesorie superficie lorda mq. 175.54**
(Cantina1, Cantina2, Cantina3, Cantina4, Cantina5, Cantina6, Magazzino1, Magazzino2 e Magazzino3)
- **Pertinenze esclusive di ornamento superficie mq. 55,39**
(Cortile)

Calcolo della superficie omogeneizzata

- Vani principali ed accessori diretti superficie lorda mq.120.71 x 1= **mq 120.71**

- Pertinenze esclusive accesorie superficie lorda mq. $175.66 \times 50\% = \mathbf{mq. 87.83}$
- Pertinenze esclusive di ornamento (cortile) superficie mq. $55.39 =$
(fino alla sup dell'unità imm. x 10%) $= 55.39 \times 10\% = \mathbf{mq. 5.54}$

Totale superficie omogeneizzata abitazione = $(120.71 + 87.83 + 5.54) = \mathbf{mq 214.08}$

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = $(214.08 \times 750,00) = \mathbf{€ 160.560,00}$

Valore Abitazione ed accessori € 160.560,00 (diconsi euro centosessantamilaacinquecentosessanta,00).

- **Il Terreno**, sito nel comune di Avezzano (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398 e distinto in Catasto Terreni (NCT) al foglio n° 32 p.lla 356, ha categoria Seminativo di classe seconda, consistenza pari a mq. 440 (quattrocentoquaranta), un reddito dominicale pari a € 3,64, un reddito agrario di € 3,18, ed è intestato ai Sig.ri: ed è intestata ai Sig.ri, **“Omissis”**, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”**, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/8, **“Omissis”** nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”** nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”**, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/8.

Il terreno di cui trattasi, ha i seguenti dati metrici e nel modo seguente calcolati,

(Sup. nominale catastale – porzione di area edificata) = mq. $(440 - 51) = \mathbf{mq. 389,00}$

Valore terreno (sup. X valore unit.) = $(389 \times 130,00) = \mathbf{€ 50.570,00}$

(diconsi cinquantamilaacinquecentosettanta,00).

Valore Cumulativo del compendio immobiliare del sig. CALVISI Pierino, relativo alla quota di proprietà di 1/4.

(fabbricati + terreno edificabile - spese oneri e regolarizzazione beni) =

= € $(160560,00 + 50570,00 - 3623) \times 1/4 = 207507 \times 1/4 = \mathbf{€ 51.876,75}$

(diconsi cinquantunomilaottocentosettantasei,75).

VIII) Formazione lotti per pubblicità.

Lo scrivente, viste le peculiarità intrinseche dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ritiene che il compendio immobiliare di che trattasi (abitazione, cantine, magazzini e lotto edificatorio residuo) debba essere venduto con lotto unico, **infatti il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell' intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso**, da cui una suddivisione del bene secondo il numero e le quote di proprietà degli intestatari catastali, disattenderebbe i criteri di comoda divisibilità sopra espressi, ma utilizzando il **Dispositivo dell'art. 600 Codice di procedura civile, nel quale il giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari e sentiti tutti gli interessati, provvede, quando è possibile, alla separazione della quota in natura spettante al debitore....** il sottoscritto CTU **propone la formazione di un lotto** (graficamente esplicitato **nell'allegato 5.19**), composto da beni.... *suscettibili di un autonomo e libero godimento.... e formante una quota in natura*, che abbia un valore corrispondente alla quota di $\frac{1}{4}$ del Valore Cumulativo del compendio immobiliare spettante al sig. CALVISI Pierino. Il valore venale della *quota in natura* è pari a € 51.876,75 e sarà composta da una porzione di terreno di circa mq. 320.3019 e dal magazzino n° 1 di sup. lorda pari a a mq. 27.30, il valore della quota in natura è stato calcolato con le stesse specifiche adottate per la stima generale del compendio immobiliare e di seguito elencate:

Valore Quota in Natura =(Valore di mq 320.3019 di terreno+ Valore del Magazzino n° 1)=

- Valore terreno= (sup. X valore unit.) = (320.3019 x 130,00)= € 41.639,25
- Valore magazzino= (sup. omogen. lorda x valore unitario (50% 27.30) x 750 = € 10.237,50

= (41.639,25 +10.237,50)= € **51.876,75** (diconsi cinquantunomilaottocentosettantasei,75),

Lotto unico (quota in natura)

- **Porzione di terreno di circa mq. 320.30 e magazzino n° 1 di sup. lorda pari a mq. 27.30,** (come da grafico esplicativo allegato **app. n° 5.19**) siti nel comune di Avezzano, (AQ), in Via G. Garibaldi n° 398, distinti in catasto al foglio n° 32 p.lla 356 (il magazzino giace sulla p.lla 356 ed è da censire al NCEU) intestato ai Sig.ri, **“Omissis”**, nata a Avezzano il 27/02/1945 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”**, nato a Avezzano il 31/08/1972 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/8, **“Omissis”** nata a Avezzano il 04/09/1941 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”** nato a Avezzano il 18/07/1948 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/4, **“Omissis”**, nato a Avezzano il 20/04/1970 cod.fis **“Omissis”**, in qualità di proprietario per 1/8

ed ha un **valore di stima pari ad € 51.876,75**

(diconsi cinquantunomilaottocentosettantasei,75).

Avendo espletato il mandato conferitomi, chiudo la presente relazione.

Avezzano, 4 gennaio 2018

Il C.T.U.

f.to Geom. Filippo Cerasoli