
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.891,50	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 28/02/2024, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 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 Oricola (AQ) - Via Aquila, 12 (Coord. Geografiche: 42.077476, 13.061301)

DESCRIZIONE

Trattasi di Edificio Bifamiliare, adibito ad uso residenziale, costituito da due livelli (Piano seminterrato e piano rialzato).

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****.

All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via L'Aquila, 12) attraverso un cancello pedonale che si affaccia su corte esclusiva, percorso un piccolo vialetto pavimentato si entra nella veranda, una scala interna da accesso al piano seminterrato. Dalla porta a vetro si entra nella zona giorno costituita da sala da pranzo, cucina ed un piccolo bagno.

Dalla scala interna in legno autoportante si accede al livello superiore (Il piano rialzato) dove troviamo la zona notte, costituita da camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un disimpegno.

Tutte le stanze sono dotate di finestre, tranne il bagno di servizio al piano seminterrato.

La camera da letto matrimoniale, esposta a Nord ha una porta finestra che permette l'accesso ad un balcone. Anche la camera singola (L2) esposta a Sud ha una portafinestra che accede su un balcone.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 21/03/2024, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oricola (AQ) - Via Aquila, 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti non è presente l'estratto di mappa.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inserirlo (All.C1-EDM)

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)

CONFINI

L'Abitazione confina sul lato Ovest con l'altra porzione di bifamiliare, sugli altri tre lati è presente una corte esclusiva che confina a Nord e ad est con strada comunale Via Aquila, e a Sud con mappale n. 32.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,15 mq	128,25 mq	1	128,25 mq	2,62 m	T-1
Balcone scoperto	5,05 mq	5,05 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	1
Cortile	394,00 mq	394,00 mq	0,18	70,92 mq	0,00 m	T
Legnaia - Box attrezzi	15,50 mq	16,50 mq	,15	2,48 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				202,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 221, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 313,75 Piano T - 1 Graffato 4
Dal 30/01/2007 al 30/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 221, Sub. 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 313,75 Piano T - 1 Graffato 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	221	3		A7	1	4,5	79 mq	313,75 €	T - 1	4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo e dall'analisi della documentazione presente in Comune e all'agenzia del Territorio, si è riscontrata la Non corrispondenza catastale.

L'immobile è stato ampliato e sono state realizzate delle nuove partizioni interne.

Si descrivono di seguito le difformità riscontrate:

Realizzazione della veranda al piano terra sulla corte esclusiva.

Tamponatura della rampa di scale di accesso al piano seminterrato

Realizzazione della cucina al piano seminterrato fuori sagoma del fabbricato.

Realizzazione della camera da letto (L1) al piano rialzato fuori sagoma del fabbricato.

Diversa distribuzione interna con tramezzature.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta complessivamente essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano Seminterrato e rialzato di un fabbricato bifamiliare.

La copertura è a due falde di tipo a capanna. (vedi All_B-doc foto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Oricola (AQ) in Via Aquila n. 12.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come C.4 (residenza turistica) nel vigente P.R.G. del Comune di Oricola, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1).

L'Abitazione pignorata, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura (piano seminterrato) e pareti in legno (piano rialzato);
- solai di calpestio in latero-cemento e solaio di copertura in legno;
- copertura a capanna a due falde con sovrastante manto di tegole;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in sufficienti condizioni;
- impianti tecnologici in sufficienti condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in discrete condizioni d'uso e conservazione (All_B).

L'Abitazione si sviluppa su e livelli (piano seminterrato e piano rialzato) fa parte di un edificio bifamiliare, è identificato in catasto al foglio 4 mappale n. 221 sub 3 graffato con il 4.

E' composto da: Ingresso-Veranda, da una rampa di scala si accede al piano seminterrato dove troviamo: Cucina ed un piccolo bagnetto. Tramite una scala interna si accede al piano rialzato dove troviamo: disimpegno, camera da letto singola, bagno grande e camera da letto matrimoniale, dalle due camere si accede ai rispettivi balconcini di piccole dimensioni.

All'Abitazione vi si accede direttamente su strada pubblica (Via Aquila) è presente un marciapiede. Un cancello pedonale permette di accedere alla corte esclusiva, percorrendo un vialetto interno si arriva alla porta della veranda per poi entrare nell'abitazione.

L'Unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq. 128,25 ed ha un'altezza interna di circa 2,70 ml.

Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in laminato;
- infissi in legno;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare risulta difforme dallo stato di progetto (vedi cap. Regolarità edilizia).

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 e piante in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta essere occupato dal Debitore **** Omissis ****, dal Coniuge e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 30/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina Umberto	21/11/2002	18162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/11/2002	14782	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2007 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina Umberto	30/01/2007	25019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	05/02/2007	1913	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'aquila aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Carsoli il 02/02/2007
Reg. gen. 2937 - Reg. part. 569
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Avezzano il 13/11/2023
Reg. gen. 20804 - Reg. part. 17112
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione sorge in Zona C4 - Residenza turistica, nell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

It (indice di fabbricabilità territoriale massimo) 0,7 mc/mq

If (indice di fabbricabilità fondiaria massimo) 1 mc/mq

Ic (indice di copertura) 0,3 mc/mq

H (altezza massima) 7.50 ml.

S (superficie minima del lotto) 600 mq

Distacchi dai confini: 5.00 m.

Distacchi tra edifici:10.00 m.

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

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. L'immobile non risulta agibile.

Urbanistica-Comune di Oricola

Per l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC al Comune di Oricola, in data 04/03/2024, nelle date del 21/03/2024 e del 19/04/2024 è stato possibile visionare la documentazione e ricostruire la storia dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, risulta che l'intero complesso immobiliare è inserito all'interno di un comparto, per il quale è stato presentato un piano di lottizzazione per la realizzazione di villette bifamiliari identiche a quella oggetto di pignoramento, identificate con la tipologia D1. E' stata quindi rilasciata la concessione edilizia n. 1952 del 25/09/1987 alla cooperativa edilizia srl "casa nel mezzogiorno 55". In data 01/03/1989 con prot. n. 334 la concessione edilizia è stata volturata in favore della società "La Dacia srl".

Non è presente l'agibilità e neanche la fine lavori.

Risulta essere stata presentata una richiesta di abitabilità, non rilasciata poiché non erano state ultimate le opere di urbanizzazione quali strade, fogne e illuminazione. Opere poi realizzate dal comune di Oricola.

Dagli accertamenti eseguiti, inoltre, il comune ha segnalato che vi è stata una denuncia per abusivismo edilizio con comunicazione della notizia di reato presso la procura di Avezzano, di seguito descritta:

Notizia di Reato Comune di Oricola:

Reg. 02/17 del 13/09/2017

Prot. 3755 del 13/09/2017

Procedimento penale

n. 1874/17 anno 2017

A seguito di accesso agli atti eseguito in data 08/05/2024 presso la Procura di Avezzano, è stato possibile visionare il fascicolo ed in particolare la relazione redatta dai vigili urbani, i quali hanno riscontrato la realizzazione di opere abusive consistenti in una veranda ed una legnaia.

Il dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Oricola ha inoltre dichiarato che: "prima di emettere ordinanza di demolizione, i proprietari avevano incaricato un tecnico per presentare un accertamento di conformità, probabilmente accoglibile, ma non sono più andati avanti ed è rimasto tutto sospeso." (All_E4)

Strutturale - Genio Civile

Per quanto riguarda il Genio Civile, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 27/03/2024 e protocollata in data 27/03/2024 al numero 0131585/24, è stato trovato il seguente progetto:

- Attestato di avvenuto deposito prot. n. 4172 del 03/11/1987 (All_F1) intestato alla ditta cooperativa edilizia srl "casa nel mezzogiorno 55".

- Attestato di avvenuto deposito prot. n. 2243 del 14/07/1989 (All_F1) intestato alla ditta società "La Dacia srl".

- Voltura dell'Attestato di avvenuto deposito con prot. n. 1601 del 30/03/1993 in favore della ditta De Cristofaro Rosa (All_F1).

- Certificato di rispondenza alle norme per l'edilizia antisismica prot. n. 1601 del 30/04/1993 (All_F3)

N.B.: Il certificato di corrispondenza delle opere alle norme per l'edilizia antisismica previsto dall'art 28 della

legge n 64 del 2/2/1974 è equivalente al Collaudo, come stabilito anche dal D.lgs. n 222/2016 che ha modificato gli artt. 62 e 67 del DPR 380/01 in particolare ai commi 7 ed 8 dell'articolo 67 relativo al collaudo statico, il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62 del D.P.R. n. 380.

Accatastamento - Agenzia del Territorio

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 4 mappale 221 sub 3 e 4 con categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), risalente al 22/03/1990 e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare.

Come già anticipato, le planimetrie in catasto, non sono corrispondenti allo stato di fatto.

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica del rilievo sul posto, con gli elaborati grafici autorizzati presenti in Comune, e con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità. L'attuale proprietario ha realizzato abusivamente delle opere, ha inoltre modificato la distribuzione interna delle planimetria autorizzata, nello specifico:

- Realizzazione di Veranda in struttura mista cls/Legno delle dimensioni di 4,60x5,10 altezza variabile da 2,30 a 3,00 ml.
- Ampliamento al piano terra della superficie residenziale con la realizzazione di un nuovo locale utilizzato come cucina delle dimensioni di 1,90x5,20 altezza 2,62 ml.
- Ampliamento al piano primo della superficie residenziale con la realizzazione di un nuovo locale ad uso camera e per ampliamento bagno delle dimensioni di 1,90x7,00 altezza 2,70 ml.
- Realizzazione di manufatto staccato dal fabbricato principale ad uso legnaia delle dimensioni di 1,50 x 4,50 ml altezza 2,00 ml
- Montaggio di n.2 prefabbricati in legno utilizzati, uno per rimessa attrezzi e l'altro come ricovero animali.

Pertanto lo stato di fatto è completamente difforme. L'unità immobiliare è stata trasformata e nessuna delle modifiche realizzate è presente nei progetti depositati in Comune e al Genio Civile e in catasto.

Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive.

Lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni:

L'Immobile è sanabile.

Presso il Comune di Oricola sarà necessario presentare un progetto in sanatoria:

- Per quanto riguarda il box attrezzi, il box ricovero animali e la legnaia possono essere sanati applicando l'Art. 6 del DPR 380/01 - Attività di edilizia libera.
- Per quanto riguarda l'ampliamento casa e la realizzazione della veranda, si sfrutta la cubatura ancora a disposizione, si hanno infatti i seguenti indici:
 - > IF=0,7 mc/mq,
 - > IT=0,5 mc/mq,
 - > Indice lotti del piano di lottizzazione =0,5 mc/mq al netto della viabilità e parcheggi.
- Per quanto riguarda la porzione a confine, applicando l'Art. 11 - distanze confini delle NTA del comune di Oricola è possibile eseguire la sanatoria con l'autorizzazione ad edificare sul confine tra i proprietari.

Presso il Genio Civile dovrà essere presentata una pratica in sanatoria che prevede però uno studio preliminare di verifica di vulnerabilità delle opere abusive e delle opere modificate.

Da quanto è stato potuto verificare in fase di sopralluogo, l'ampliamento consistente nella veranda in struttura mista blocchi di cls e Legno lamellare, presenta notevoli criticità strutturali, potrebbe essere quindi necessario eseguire un progetto di adeguamento sismico.

Da valutare anche le modifiche apportate alla struttura esistente costituita da pareti portanti in legno, nelle quali sono state realizzate aperture non previste in progetto.

Infine si dovrà eseguire un aggiornamento catastale.

Per quanto concerne il relativo costo per la sanatoria delle opere abusive dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 30.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oricola (AQ) - Via Aquila, 12
Trattasi di Edificio Bifamiliare, adibito ad uso residenziale, costituito da due livelli (Piano seminterrato e piano rialzato). L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via L'Aquila, 12) attraverso un cancello pedonale che si affaccia su corte esclusiva, percorso un piccolo vialetto pavimentato si entra nella veranda, una scala interna da accesso al piano seminterrato. Dalla porta a vetro si entra nella zona giorno costituita da sala da pranzo, cucina ed un piccolo bagno. Dalla scala interna in legno autoportante si accede al livello superiore (Il piano rialzato) dove troviamo la zona notte, costituita da camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un disimpegno. Tutte le stanze sono dotate di finestre, tranne il bagno di servizio al piano seminterrato. La camera da letto matrimoniale, esposta a Nord ha una porta finestra che permette l'accesso ad un balcone. Anche la camera singola (L2) esposta a Sud ha una portafinestra che accede su un balcone. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 21/03/2024, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su

fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 221, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4

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

Valore di stima del bene: € 131.891,50

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima saranno utilizzati i seguenti procedimenti:

A) metodo analitico

B) metodo sintetico

Il valore di stima dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei due valori ricavati con i metodi sopra elencati e che di seguito si descrivono.

A) Metodo analitico E' fondato sulla capitalizzazione dei redditi certi attribuibili ai beni oggetto di valutazione.

Si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e consente di risalire al suo valore di mercato poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e, quindi, ne rappresenta indirettamente il valore. Viene calcolato con la formula $V_{analitico} = R/i$ dove $V_{analitico}$ è il valore di stima dell'immobile, R è il reddito netto o lordo e i , corrispondentemente, il tasso di capitalizzazione netto o lordo. Il tasso di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa dal mercato, ma - piuttosto - un rapporto tra il canone di locazione ed il prezzo di mercato. Nel caso in oggetto, l'immobile non è locato, però da informazioni assunte sul posto, dalle indagini di mercato per immobili affittati simili per caratteristiche e consistenza, è stato possibile individuare realisticamente un canone annuo che per l'intero immobile oggetto di esecuzione. Come riferito, il reddito preso a base di calcolo può essere quello lordo, ovvero quello materialmente riscosso, oppure quello netto ottenuto sottraendo dalla rendita lorda (canone annuo di locazione) gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazioni, tasse, sfitti ed insolvenze. Attualmente, è prassi corrente considerare saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (v. Consulente Immobiliare, Nomisma, ecc.), al fine di evitare difficili ed incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di capitalizzazione lordo i , per la stima in oggetto può essere utilizzando la formula: $i = 12 \text{ mesi} * V_i / V_m$ laddove i termini V_i e V_m rappresentano rispettivamente i valori di locazione mensile e i valori di mercato, entrambi per mq di superficie lorda, individuati, ad esempio, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B) Metodo sintetico Si basa sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti da quei comportamenti anche in funzione dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- accessibilità e tipologia costruttiva;
- destinazione di P.R.G.;
- stato d'uso e di conservazione;
- incidenza spese di manutenzione;
- rifiniture ed impianti;
- esistenza e durata di regolari locazioni;
- conformità urbanistica e regolarità catastale.

La stima degli immobili viene, pertanto, eseguita facendo riferimento al parametro €/mq. di superficie ricavato sulla base dei prezzi medi unitari di mercato rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona, tramite consultazione di riviste specialistiche di settore e sul sito telematico dell'Agenzia del Territorio - sez. Osservatorio Immobiliare - del Min. dell'Economia e Finanze, da questi presupposti e considerando la condizione dell'edificio, si determina il relativo valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Oricola (AQ) - Via Aquila, 12	202,91 mq	650,00 €/mq	€ 131.891,50	100,00%	€ 131.891,50
				Valore di stima:	€ 131.891,50

Valore di stima: € 131.891,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione urbanistica, Genio Civile e Catasto	30000,00	€

Valore finale di stima: € 101.891,50

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.

Celano, li 14/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A- VERBALE sopralluogo 2024-05-10 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Foto - All_B - Doc fot 73_2023 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Estratti di mappa - All_C1-EDM fg4 plla 221 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2-Visura storica fg 4 plla 221 s 3e4 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria 221 sub 3e4 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3b-elaborato planimetrico (Aggiornamento al 15/05/2024)

- ✓ Altri allegati - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca quotazioni immobiliari OMI 73_23 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_E1- estratto NTA Oricola (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_E2 - stralcio prg Oricola (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Concessione edilizia - All_E3a-1987_09_25-conc edilizia n 1952 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Concessione edilizia - All_E3b-elaborati grafici tipologia D1 (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_E4-Gmail - Ufficio tecnico Oricola (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_F1-Genio Civile -deposito (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_F2-1987_11_03-G C-relazione tecnica (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_F3-1987_11_03-G C -Elab grafici (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_F4-1993_04_19- G C certificato rispondenza (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Altri allegati - All_G-Elab Grafici Stato di fatto EI-73_2023 (Aggiornamento al 15/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Oricola (AQ) - Via Aquila, 12
Trattasi di Edificio Bifamiliare, adibito ad uso residenziale, costituito da due livelli (Piano seminterrato e piano rialzato). L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via L'Aquila, 12) attraverso un cancello pedonale che si affaccia su corte esclusiva, percorso un piccolo vialetto pavimentato si entra nella veranda, una scala interna da accesso al piano seminterrato. Dalla porta a vetro si entra nella zona giorno costituita da sala da pranzo, cucina ed un piccolo bagno. Dalla scala interna in legno autoportante si accede al livello superiore (Il piano rialzato) dove troviamo la zona notte, costituita da camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un disimpegno. Tutte le stanze sono dotate di finestre, tranne il bagno di servizio al piano seminterrato. La camera da letto matrimoniale, esposta a Nord ha una porta finestra che permette l'accesso ad un balcone. Anche la camera singola (L2) esposta a Sud ha una portafinestra che accede su un balcone. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 21/03/2024, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 221, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione sorge in Zona C4 - Residenza turistica, nell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: It (indice di fabbricabilità territoriale massimo) 0,7 mc/mq If (indice di fabbricabilità fondiaria massimo) 1 mc/mq Ic (indice di copertura) 0,3 mc/mq H (altezza massima) 7.50 ml. S (superficie minima del lotto) 600 mq Distacchi dai confini: 5.00 m. Distacchi tra edifici:10.00 m. [...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 101.891,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.891,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Oricola (AQ) - Via Aquila, 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 221, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4	Superficie	202,91 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta complessivamente essere in discrete condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano Seminterrato e rialzato di un fabbricato bifamiliare. La copertura è a due falde di tipo a capanna. (vedi All_B-doc foto).		
Descrizione:	<p>Trattasi di Edificio Bifamiliare, adibito ad uso residenziale, costituito da due livelli (Piano seminterrato e piano rialzato). L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via L'Aquila, 12) attraverso un cancello pedonale che si affaccia su corte esclusiva, percorso un piccolo vialetto pavimentato si entra nella veranda, una scala interna da accesso al piano seminterrato. Dalla porta a vetro si entra nella zona giorno costituita da sala da pranzo, cucina ed un piccolo bagno. Dalla scala interna in legno autoportante si accede al livello superiore (Il piano rialzato) dove troviamo la zona notte, costituita da camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un disimpegno. Tutte le stanze sono dotate di finestre, tranne il bagno di servizio al piano seminterrato. La camera da letto matrimoniale, esposta a Nord ha una porta finestra che permette l'accesso ad un balcone. Anche la camera singola (L2) esposta a Sud ha una portafinestra che accede su un balcone. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 21/03/2024, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto era presente il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato (vedi All_A Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta essere occupato dal Debitore **** Omissis ****, dal Coniuge e dal figlio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Avezzano il 13/11/2023
Reg. gen. 20804 - Reg. part. 17112
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura