

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

All'udienza del 23/03/2022, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email mastrantonio.carlo@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Onna n.2 fraz. Paganica

DESCRIZIONE

Edificio artigianale a piano terra adibito alla lavorazione dei marmi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Onna n.2

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 667/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 111/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 111/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 111/1000)

CONFINI

Il fabbricato in oggetto si trova all'interno della particella 338 del foglio 19 di Paganica Comune di L'Aquila, questa confina a Nord con la particella 1345, a est con la 683, a sud con la 2758 e ad ovest con la 2662. All'interno della particella 338 insiste un altro fabbricato censito con la particella 2866, pertanto il fabbricato in oggetto ha una parete a nord in aderenza con il fabbricato della particella 2866.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	150,00 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				173,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto è un fabbricato cielo/terra originato giusta costituzione del 29 febbraio 1996 in atti dal 13 dicembre 1999 B 139 96 classato il 25.11.99 (n. 139.1/1996) per essere stato edificato su area censita al NCT - partita 1 sezione PAGANICA (E) fg. 19 part. 338 ente urbano di mq. 789. Si precisa che sulla citata area insiste inoltre il fabbricato identificato dal mappale 2866.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
004	19	338	9		C3	1		156 mq	1200,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/05/2022 si è potuto riscontrare che l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, ma a ridosso dello stesso sono state realizzate ulteriori corpi di fabbrica non accatastrati e di cui non si ha nessuna documentazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta non utilizzato da tempo, pertanto si presenta in uno stato di abbandono e degrado, al suo interno si possono riconoscere parti di impianti tecnologici dismessi e resti di attrezzature e materiali non più utilizzabili.

PARTI COMUNI

Si precisa che sulla particella 338 insiste inoltre il fabbricato identificato dal mappale 2866. Pertanto si segnala che la corte esterna ai due fabbricati individuata al NCEU sez. urb. 004 fg. 19 part. 338 subalterno 10 piano T (corte comune ai tutti i subb delle particelle 338 e 2866) costituisce bene comune non censibile del fabbricato in oggetto e quello del mappale 2866.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura risulta realizzata in muratura portante in blocchi di calcestruzzo con travi in acciaio sulla quale sono fissate le lastre in lamiera per l'impermeabilizzazione della copertura. Sia all'interno che all'esterno le pareti sono prive d'intonaci, la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento, gli infissi e le porte di ingresso sono in acciaio e vetro. All'interno sono presenti resti d'impianto elettrico ed idrico dismessi e non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore anche se non è più utilizzato, ma al suo interno presenta resti di attrezzature e di materiali precedentemente utilizzati.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile di cui trattasi pervenne ai signori [REDACTED] per una quota di 3/18 di piena proprietà, [REDACTED] per la propria quota di 2/18 di piena proprietà, [REDACTED] per la propria quota di 2/18 di piena proprietà e [REDACTED] per la propria quota di 2/18 di piena proprietà, pervenne in forza della denuncia di successione numero 520 volume 9990/16 registrata a L'Aquila in data 9 maggio 2016 e trascritta a L'Aquila il 23 giugno 2017 ai numeri 7436/9330, in morte della signora [REDACTED] e deceduta in data 1 marzo 2015; nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge e dei figli rientrava la complessiva quota di 1/2 di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED] per la restante quota di 9/18 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 9/18 di piena proprietà, l'area di insistenza dell'immobile di cui trattasi pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Roberto Ciancarelli di L'Aquila in data 27 maggio 1981 numero 38761 di repertorio, trascritto a L'Aquila il 22 giugno 1981 ai numeri 6504/7823, con il quale acquistava il solo signor [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 02/04/2008, Reg. gen. 1003 - Reg. part. 7476, Quota: 1/1,
Importo: € 234.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 117.000,00

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a L'Aquila il 20/04/1982, Reg. gen. 4275 - Reg. part. 5097, Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Sentenza di fallimento**
Trascritto a L'Aquila il 19/11/2018, Reg. gen. 14751 - Reg. part. 18062, Quota: 111/1000
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Concessione di contributo**
Trascritto a L'Aquila il 09/10/2019, Reg. gen. 12398 - Reg. part. 15399, Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 14/06/2021, Reg. gen. 8055 - Reg. part. 10534, Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

[REDACTED] è deceduta in data 01/03/2015 chiamando a succederle il marito [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a L'Aquila il 09/05/2016 al numero 520/9990/16 - trascritta il 23/06/2017 ai numeri 7436/9330).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato secondo il PRG del Comune di L'Aquila in Zona residenziale di espansione di tipo 2 delle Frazioni Art. 51 N.T.A. anche se la particella su cui incide il fabbricato comprende delle porzioni di uso pubblico e di rispetto stradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile reperire della documentazione circa la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento anche se questo risulta conforme alla planimetria presente in catasto, mentre le superfetazioni rilevate in adiacenza all'immobile oggetto di pignoramento non risultano in alcuna documentazione né urbanistica né catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Onna n.2
Edificio artigianale a piano terra adibito alla lavorazione dei marmi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.120,00

Il valore di stima del bene n. 1 è stato ottenuto, calcolando il valore di stima di un immobile di tipo artigianale della medesima consistenza, regolare dal punto di vista urbanistico, e catastale e avente le normali caratteristiche e i requisiti mini normativi per immobili di questa tipologia.

Il valore di un immobile di questo tipo, con una consistenza di 173 mq, risulta: € 123.120,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, per il quale saranno necessarie diverse opere per renderlo di nuovo adeguato alle attuali normative. Tali costi includono i lavori di sistemazione edilizia, impiantistica, rimozione delle superfetazioni, allacciamenti e totale messa a norma, inoltre è da considerare il costo degli onorari dei tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. La stima di tali costi ammonta a € 47.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	173,00 mq	440,00 €/mq	€ 76.120,00	100,00%	€ 76.120,00
Valore di stima:					€ 76.120,00

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.

L'Aquila, li 04/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di mappa - L'Aquila Foglio 19 P. 338
- N° 2 Elaborato fotografico
- N° 3 Perizia in formato Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Onna n.2
Edificio artigianale a piano terra adibito alla lavorazione dei marmi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 9, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Onna n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 9, Categoria C3	Superficie	173,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non utilizzato da tempo, pertanto si presenta in uno stato di abbandono e degrado, al suo interno si possono riconoscere parti di impianti tecnologici dismessi e resti di attrezzature e materiali non più utilizzabili.		
Descrizione:	Edificio artigianale a piano terra adibito alla lavorazione dei marmi		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore anche se non è più utilizzato, ma al suo interno presenta resti di attrezzature e di materiali precedentemente utilizzati.		