



TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.
promossa da



Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:



CHIARIMENTI - INTEGRAZIONE



G.E. : Dott.ssa Francesca GRECO



Prossima udienza: 03/12/2024



Ad integrazione dell'elaborato peritale depositato dal sottoscritto CTU ing. Roberto Capodacqua in data 08.11.2024, sulla base delle osservazioni e richieste dal G.E. nell'udienza del 12.11.2024 si espone quanto segue.

Atteso che anche il manufatto legnaia realizzato abusivamente a confine e non a distanza (grafica) da altri fabbricati e dunque non sanabile, debba essere ricompreso tra i beni oggetto di pignoramento, la consistenza del bene risulta così aggiornata:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,85 m	PT
Grottino*	125,92 mq	111,60 mq	0,70	78,12 mq	2,80 m	S1
Garage	44,80 mq	52,50 mq	0,5	26,25 mq	2,80 m	S1
Porticato	28,65 mq	28,65 mq	0,40	11,46 mq	2,80 m	PT
Terrazza (sopra garage)	52,50 mq	52,50 mq	0,20	10,50 mq	0,00 m	PT
Tettoia in legno	18,90 mq	18,90 mq	0,25	4,72 mq	3,50 m	PT
Legnaia in muratura	18,36 mq	20,80 mq	0,25	5,20 mq	1,80	PT
Giardino	725,00 mq	725,00 mq	0,04	29,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				274,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,25 mq		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate in data 06/11/2024 presso il portale dell'Agenzia delle entrate di L'Aquila, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto
Reg. gen. - Reg. part.
.....
.....
A favore di

Contro
.....
Rogante:
Data:
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni• **Ipoteca giudiziale (pignoramento)**

Trascritto a
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:
A favore di
Contro
.....

NUOVO VALORE DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avezzano (AQ) - Via Ettore Maiorana n. 35, piano ST/T	274,25 mq	900,00 €/mq	€ 246.825,00	100,00%	€ 246.825,00
Valore di stima:					€ 246.825,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto della assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal sottoscritto, si procede all'abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale dell'immobile su calcolato; si avrà quindi:

Valore del bene: $0,95 \times € 246.825,00 = 234.483,75$ in c.t. € 234.500,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

La spesa necessaria per la sanatoria delle opere realizzate in assenza di atti autorizzativi, unitamente alla variazione catastale da operare, può essere così stimata

- pratica di sanatoria (spese tecniche più oneri concessori)	€ 3.000,00
- variazione catastale (spese comprese)	<u>€ 1.000,00</u>
TOTALE	€ 4.000,00

DECURTAZIONE PER SPESA DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO NON SANABILE

Come descritto in perizia, si tratta di un manufatto di circa 21 mq ad uso legnaia posto a confine con altra proprietà con struttura di pareti in muratura (due delle quali costituiscono parte della recinzione), copertura ad una falda con orditura lignea e manto di tegole di laterizio. La superficie lorda è di circa 21 mq, l'altezza media di 2,00m

Per la demolizione del manufatto si stima la seguente spesa:

1. E.01.130.10.a - Rimozione manto di copertura	25 mq x 19,66 €/mq = € 491,50
2. E.01.110.30 - Rimozione di orditura lignea	25 mq x 12,78 €/mq = € 319,50
3. E.01.60.10.a - Demolizioni pareti di muratura	3 mc x 127,74 €/mc = € 383,22
4. Trasporto e oneri di scarica	<u>€ 500,00</u>
Sommano	€ 1.694,22 in ct € 1.700,00

VALORE FINALE DEL BENE

Al netto delle predette decurtazioni, il valore finale del bene ascende a:

$$€ 234.500,00 - € 4.000,00 - € 1.700,00 = € 228.800,00$$

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.

Avezzano, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Capodacqua Roberto