TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Manca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 4
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 6
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Stima / Formazione lotti 8
Riserve e particolarità da segnalare 9
Riepilogo bando d'asta 10
Lotto Unico 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E. 11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Geom. Manca Giovanni, con studio in Via Calbria, 5 - 67051 - Avezzano (AQ), email mancaerossi@alice.it;gmanca56@gmail.com, PEC giovanni.manca1@geopec.it, Tel. 086 3472537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati (Coord. Geografiche: 42.03125 N 13.17057 E)

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione di tipo economico, di mq.63.00 , posto al piano terra di edificio di maggior consistenza e composta di: un ingresso, doppi servizi (cucina e bagno), due camere da letto ed un soggiorno-pranzo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati

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]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con l'antistante piazza di acceso, ad ovest con proprietà [redacted], ad est con proprietà [redacted] ed ad sud con proprietà intestata alla stessa ditta esecutata

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**63,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**63,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/03/2008** al **04/07/2024**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 65, Part. 760, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 202,45 Piano TERRA

[redacted] - proprietaria per 1/1 - REGIME: BENE PERSONALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	760	2	2	A3	2	4 vani	67 mq	202,45 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IN SEDE DI SOPRALLUOGO SI E' RILEVATO NEL FRONTE RETRO,UNO SPAZIO DI USO ESCLUSIVO NON RIPRODOTTO IN PLANIMETRIA CATASTALE E SI PRESUME ESCLUSIVO POICHE' NON VI E' ALTRO ACCESSO CHE DA UNA DELLE CAMERE DA LETTO E DAL VANO SOGGIORNO.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non risulta in uso, di modeste aspetto e finiture e con scarso stato manutentivo

PARTI COMUNI

Si è rilevato un aaccesso su corte con servizio dell'intera palazzina

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI PORZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE, POSTA AL PIANO TERRA DI EDIFICIO DI MAGGIOR CONSISTENZA COMPOSTO COMPLESSIVAMENTE DA N° 3 PIANI FUORI TERRA. L'INGRESSO PRINCIPALE E'POSTO A NORD EST, HA DUE LATI A CONFINE CON ALTRA DITTA E DUE LATI A CONFINE CON CORTI COMUNI. HA ESPOSIZIONE PANORAMICA, LIBERA SU TUTTI E QUATTRO I LATI. NON E' POSSIBILE DEFINIRE LA TIPOLOGIA DI FONDAZIONE USATA, L'EDIFICIO HA STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, SOLAIO IN LATEROCEMENTO, LA COPERTURA IN C.A. A DUE FALDE INCLINATE, PARETI ESTERNE INTONACATE CON INTONACO TRADIZIONALE BASE CEMENTO, PAVIMENTAZIONE INTERNA IN GRESS PORCELLANATO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE, IN LEGNO SONO ANCHE GLI INFISSI INTERNI.L' IMPIANTO ELETTRICO TRADIZIONALE PER UN IMPIANTO DA KW 3.00, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO TRADIZIONALE CON TERMOSIFONI A PARETE. NON DISPONE DI TERRENO ESCLUSIVO NE DI CANTINA NE GARAGE, MA SOLO DI UN'AREA ESTERNA TIPO CORTE ESCLUSIVA DI MODESTISSIME DIMENSIONI, LARGO POCO PIU' DI UN METRO E LUNGO COME TUTTO IL FRONTE RETRO DELLA CASA.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/07/1996** al **13/03/2008**	[redacted]	**SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		PRETURA CIRCONDARIALE	05/07/1996	586	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	16/12/1996	16503	13264
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/03/2008** al **03/07/2024**	[redacted]	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Mattia VALENTE	13/03/2008	21707	9581
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA	18/03/2008	6197	4197
		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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona a Vincolo Idrogeologico,PRP: B1 Trasformabilita Mirata Complesso di prescrizioni le cui finalità sono quelle di garantire che la domanda di trasformazione (legata ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dall'ambiente) applicata in ambiti critici e particolarmente vulnerabili la cui configurazione percettiva è qualificata dalla presenza di beni naturali, storico-artistici, agricoli e geologici sia subordinata a specifiche valutazioni degli effetti legati all'inserimento dell'oggetto della trasformazione (sia urbanistica che edilizia) al fine di valutarne, anche attraverso varie proposte alternative, l'idoneità e l'ammissibilità.-
PRG NTA Art.16 - Zone residenziali di completamento
Tali aree sono caratterizzate da insediamenti relativamente recenti e nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono facilmente incrementabili per far fronte alle imposizioni di legge. Tali zone vengono classificate dalla legge come interventi con superfici occupate non minori ad 1/8 dell'intera superficie fondiaria e con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.
La destinazione d'uso delle zone residenziali di completamento è quella prevista dall'art. 14 delle presenti norme. Esse sono di tre categorie: zona B1, B2, b3, nelle quali il piano regolatore generale si attua mediante un intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo come meglio precisato dall'art.9 delle presenti norme.-
Il fabbricato ricade in Zona residenziale di completamento B2 Zona residenziale di completamento B2
In tale zona si applicano i seguenti indici:
a. If = 1,5 mc/mq
b. Abitanti per ettaro 150
c. Aree per parcheggi come per la zona B1.
d. Altezza massima 8 mt.
e. Distacco minimo dai confini privati mt 5,50.
Distanze minime dai cigli stradali e da altri spazi pubblici mt 5.
Valgono le stesse eccezioni sollevate per la zona B1.
f. Indice di copertura come per la zona B1.
g. Per le inclinate valgono i valori della zona B1

REGOLARITÀ EDILIZIA

premessa, nell'atto di acquisto del 13 marzo 2008 notar Valente repertorio 21707 raccolta 9581 con il quale la signora [redacted] acquista come bene personale l'appartamento, l'appartamento in oggetto in NCEU foglio 65 part. 760 sub 2, appartamento che risulta far parte di edificio per il quale il Comune di Tagliacozzo rilasciò concessione edilizia in sanatoria contraddistinta con il n° 283/C/99 del 6 febbraio 1994, con istanza legge 724/94. Dagli elaborati grafici estrapolati dalla concessione di cui sopra, il piano terra e primo sembrerebbero non far parte del titolo concesso dal Comune poiché viene evidenziato solo il piano sottotetto quindi l'ultimo e qualora legittimi il piano primo e terra, quest'ultimo risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi come per spessore dei muri e rappresentazione corretta degli stessi e modesta difformità degli spazi interni.
Per poter regolarizzare le difformità riscontrate si farà riferimento all'art. 36 del dpr 380/01 al fine di produrre SCIA in sanatoria dove viene prevista una stima di circa 2600.00 € tra oneri e parcella professionale oltre alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

variazione catastale con l'inserimento della porzione della corte esclusiva e la miglior rappresentazione grafica per una spesa di € 550.00, quindi complessivamente l'importo per la legittimazione sarà di circa € 3150.00 oltre oneri, iva, cassa e spese vive.

l'appartamento in oggetto in NCEU foglio 65 part. 760 sub 2, appartamento che risulta far parte di edificio per il quale il Comune di Tagliacozzo rilasciò concessione edilizia in sanatoria contraddistinta con il n° 283/C/99 del sei febbraio 1994, con istanza legge 724/94. Dagli elaborati grafici estrapolati dalla concessione di cui sopra, il piano terra e primo sembrerebbero non far parte del titolo concesso dal Comune poiché viene evidenziato solo il piano sottotetto quindi l'ultimo e qualora legittimi il piano primo e terra, quest'ultimo risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi come per spessore dei muri e rappresentazione corretta degli stessi e modesta difformità degli spazi interni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati
  Trattasi di abitazione di tipo economico, di mq.63.00 , posto al piano terra di edificio di maggior consistenza e composta di: un ingresso, doppi servizi (cucina e bagno), due camere da letto ed un soggiorno-pranzo
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 760, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.917,50
  METODO DI STIMA ANALOGICO COMPARATIVO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati	63,00 mq	550,00 €/mq	€ 34.650,00	95,00%	€ 32.917,50
				Valore di stima:	€ 32.917,50

Valore di stima: € 34.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3150,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

Valore finale di stima: **€ 31.500,00**

i medoti di stima sono due, analogico comparativo ed automatico

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal valore di stima di € 43.650,00 va comunque detratto il costo per la legittimazione urbanistioìco-catastale della porzione immobiliare (stimato in € 3.150,00). Per cui il valore finale di stima sarà pari ad € 31.500,00

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 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Manca Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Comune di Tagliacozzo Fg 65 part.lla 760 sub 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - PIANTA STATO DI FATTO - rilievo -
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA - NOTAIO dr M.VALENTE Rep 21707/9581

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati
  Trattasi di abitazione di tipo economico, di mq.63.00 , posto al piano terra di edificio di maggior consistenza e composta di: un ingresso, doppi servizi (cucina e bagno), due camere da letto ed un soggiorno-pranzo
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 760, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Zona a Vincolo Idrogeologico,PRP: B1 Trasformabilita Mirata Complesso di prescrizioni le cui finalità sono quelle di garantire che la domanda di trasformazione (legata ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dall'ambiente) applicata in ambiti critici e particolarmente vulnerabili la cui configurazione percettiva è qualificata dalla presenza di beni naturali, storico-artistici, agricoli e geologici sia subordinata a specifiche valutazioni degli effetti legati all'inserimento dell'oggetto della trasformazione (sia urbanistica che edilizia) al fine di valutarne, anche attraverso varie proposte alternative, l'idoneità e l'ammissibilità.- PRG NTA Art.16 - Zone residenziali di completamento Tali aree sono caratterizzate da insediamenti relativamente recenti e nelle quali le infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono facilmente incrementabili per far fronte alle imposizioni di legge. Tali zone vengono classificate dalla legge come interventi con superfici occupate non minori ad 1/8 dell'intera superficie fondiaria e con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq. La destinazione d'uso delle zone residenziali di completamento è quella prevista dall'art. 14 delle presenti norme. Esse sono di tre categorie: zona B1, B2, b3, nelle quali il piano regolatore generale si attua mediante un intervento edilizio diretto o urbanistico preventivo come meglio precisato dall'art.9 delle presenti norme.- Il fabbricato ricade in Zona residenziale di completamento B2 Zona residenziale di completamento B2 In tale zona si applicano i seguenti indici: a. If = 1,5 mc/mq b. Abitanti per ettaro 150 c. Aree per parcheggi come per la zona B1. d. Altezza massima 8 mt. e. Distacco minimo dai confini privati mt 5,50. Distanze minime dai cigli stradali e da altri spazi pubblici mt 5. Valgono le stesse eccezioni sollevate per la zona B1. f. Indice di copertura come per la zona B1. g. Per le inclinate valgono i valori della zona B1

Prezzo base d'asta: **€ 31.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tagliacozzo (AQ) - via Sfratati		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 760, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	63,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non risulta in uso, di modeste aspetto e finiture e con scarso stato manutentivo		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo economico, di mq.63.00 , posto al piano terra di edificio di maggior consistenza e composta di: un ingresso, doppi servizi (cucina e bagno), due camere da letto ed un soggiorno-pranzo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCA GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20edbe