



TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2023 del R.G.E.
promossa da

.....
Codice fiscale:

contro

.....
Codice fiscale:

.....
Codice fiscale:

G.E. : Dott.ssa Francesca GRECO

Prossima udienza: 27/02/2023



INCARICO

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Ing. Capodacqua Roberto, con studio in Via Monte Zebio, 33 - 67051 - Avezzano (AQ), email ing.capodacqua@virgilio.it, PEC roberto.capodacqua@ingpec.eu, Fax 0863 410692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2023 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 Magliano de' Marsi (AQ) - Via Don Orlando Di Iorio n. 14 , scala C, interno 11, piano 3 (sottotetto)

DESCRIZIONE

Appartamento con destinazione d'uso (catastale) abitativa, ubicato al terzo piano (sottotetto)- scala C - interno 11, del fabbricato di civile abitazione a tre piani piu' interrato (box garage), costituito da n. 4 vani scale e n.44 unità abitative, in via Don Orlando Di Iorio n.14, Magliano dei Marsi (Aq)

La zona di ubicazione del condominio denominato " Complesso ex Fornace" è prossimo al centro cittadino ed è completamente urbanizzata con presenza di servizi di ogni genere.

Per i locali sottotetto, oggetto di espropriazione, in origine locali di sgombro, è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano dei Marsi , ai sensi dell'art 32 della L.326/2003, domanda di condono edilizio n.92 prot. 12675 del 10/12/2004 per "cambio di destinazione d'uso da locali di sgombro sottotetto a mansarda abitabile; ad oggi la relativa concessione a sanatoria non è stata ancora rilasciata, mentre catastalmente l'unità immobiliare risulta censita con Cat. A2 a seguito di variazione di destinazione d'uso del 28/10/2025 n. 22045.1/2005 da locale di sgombro ad abitazione.

Inoltre, i locali risultano non avere i requisiti di abitabilità avendo altezza max al colmo pari a 2,65m e dunque altezze medie interne inferiori alla minima consentita dal R.E. comunale (2,40 m) per ogni stanza.

In pratica l'unità immobiliare di che trattasi presenta una ripartizione interna tipica di una abitazione con due camere , un soggiorno, angolo cottura, bagno, ingresso e corridoio, ma con mancanza dei necessari requisiti di abitabilità, per quanto detto in precedenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Clara CARDAMONE

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 Magliano de' Marsi (AQ) - Via Don Orlando Di Iorio n.14, scala C, interno 11, piano 3 (sottotetto)



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:

-Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2) *

* In data 17.02.2018 il signor è deceduto.

In data 18.06.2021, stante la rinuncia all'eredità di tutti i chiamati dal precedente, veniva nominato dal Tribunale di Roma, l'Avv. Flavia Falcone, con studio in Roma, via P. Leonardi Cattolica n.6, quale Curatore dell'Eredità Giacente del signor

CONFINI

L'immobile confina con vano scala C e l'interno 10 della stessa scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
"Abitazione"	46,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	1,70 m	3°- Sottotetto
"Abitazione"	72,00 mq	85,00 mq	0,33	28,00 mq	1,20	3° -Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq*		

* Per quanto riguarda la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione, si è considerata la porzione di volume "abitabile" (al netto della mancanza dell'altezza minima media dei sottotetti



abitabili pari a 2,40 m) avente altezza minima 1,80 e max. 2,65 (vedasi allegato 4); mentre la restante parte con altezza media pari a 1.2 è stata assimilata ad soffitta-ripostiglio con un coefficiente di superficie pari a 0,33

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2008 al 13/01/2023	<p>..... QUOTA DI PROPRIETA': 1/2 *</p> <p>..... QUOTA DI PROPRIETA': 1/2</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 577, Sub. 120 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 137 mq Rendita € 209,17 Piano 3</p>

* In data 17.02.2018 il signor è deceduto.

In data 18.06.2021, stante la rinuncia all'eredità di tutti i chiamati dal precedente, veniva nominato dal Tribunale di Roma, l'Avv. Flavia Falcone, con studio in Roma, via P. Leonardi Cattolica n.6, quale Curatore dell'eredità giacente del signor

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	577	120		A2	2	4.5 vani	137 mq	209,17 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

L'immobile allo stato attuale non risulta abitato. Non risultano in essere contratti di locazione.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le opere murarie (finiture) che per gli impianti tecnologici presenti.



PARTI COMUNI

L'immobile presenta in comune con le altre unità abitative il vano scala C, l'ascensore, vano tecnico, idrico e la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento, risulta avere una struttura intelaiata in c.a. con tre piani fuori terra più interrato, fondazioni continue a travi rovesce, solai di piano e di copertura in latero cemento; la tamponatura esterna è costituita da doppia parete di mattoni laterizi forati del tipo a "cassetta" con isolamento all'interno dell'intercapedine, intonacata e tinteggiata. Il manto di copertura del tetto risulta costituito da uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante con sovrastanti tegole di laterizio; la lattoneria è in alluminio preverniciato.

Per quanto concerne l'esposizione, l'appartamento presenta una parete finestrata lato Nord dove affacciano una camera da letto e il pranzo soggiorno; sono presenti poi, due finestre del tipo velux nella seconda camera e nell'ingresso.

Internamente l'abitazione presenta finiture di buon livello, con pareti intonacate lisce e tinteggiate, pavimento di gres e rivestimenti di bagni e cucina in mattonelle di ceramica. Gli infissi di porte in legno e le finestre in alluminio con doppi vetri.

Il vano scala comune con gli altri appartamenti, presenta intonaci lisci tinteggiati, pavimenti, pedate e zoccolatura della scala in pietra, la ringhiera in ferro.

Gli impianti tecnologici, da una ispezione a vista, sembrano tutti funzionanti e a norma; quello di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti a termosifone in alluminio. Quelli elettrico e di illuminazione (sottotraccia) presentano linea di terra e dispositivi di sicurezza (interruttori differenziali salvavita; l'impianto idrico sanitario (acqua calda-fredda) realizzato con tubature in p.e. L'allaccio idrico è alla linea dell'acquedotto comunale mentre lo scarico delle acque nere è convogliato alla rete fognarie comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale risulta non abitato.

In verità a seguito del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 21/12/2023 è emerso che l'appartamento probabilmente non è stato mai abitato considerando ad esempio lo stato dell'impianto idrico e di scarico dell'angolo cottura mai collegati, la mancanza di corpi illuminanti, il portone blindato ancora con applicata il cellofan di protezione ecc. . In definitiva esso si presentava come se le lavorazioni eseguite all'interno fossero state appena ultimate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2000 al 13/01/2023	Società.....; quota di proprietà: 1/1 Terreno in NCT al F.62 part.7 che unitamente alla part. 361 ha originato la part.577) Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo RAUCCIO	21/07/2000	20617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria L'Aquila	25/07/2000	8292	10975
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/09/2000 al 13/01/2023; quota di proprietà: 1/1 Terreno in NCT al F.62 part.361 che ha originato la part.577) Codice Fiscale/P.IVA	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo RAUCCIO	22/09/2020	20873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria L'Aquila	26/09/2000	10276	13585
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/12/2008 al 13/01/2023	Quota di proprietà: 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: G Quota di proprietà: 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi SIRI	23/12/2008	380745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria L'Aquila	26/01/2009	1100	1622
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila in data 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 26/01/2009
Reg. gen. 1623 - Reg. part. 266
Quota: 1
Importo capitale: € 140.000,00
A favore di Banca popolare di Lodi spa
Contro
- **Ipoteca Legale** derivante 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a L'Aquila il 17/06/2013
Reg. gen. 10366 - Reg. part. 775
Quota: 1/2
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
Trascritto a L'Aquila il 20/01/2023
Reg. gen. 1203 - Reg. part. 969
Quota: 1
A favore di LEVITICUS SPV s.p.a.
Contro

Note: Si precisa che il sig. e' deceduto in data 17/02/2018 ed e' stato nominato curatore dell' Eredita' Giacente l'avvocato Flavia Falcone con studio in Roma alla via Pasquale Leonardi Cattolica n. 6



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Magliano Dei Marsi , l'area sulla quale insiste il condominio ubicato in Via Don Orlando Di Iorio n. 6-16 (realizzato dalla società in forza della C.E. n.74 prot. 7376 del 30/10/2000) ricade in zona B2 – Completamento di aree di più recente formazione edificate con continuità, assoggettata all'art. 43 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di espropriazione, ubicato in Magliano Dei Marsi , via Don Orlando Di Iorio n. 6-16, risulta edificato in forza della C.E. n.74 prot. 7376 del 30/10/2000 (vedi allegato 6) rilasciata alla soc. - con sede in località-

Per la stessa unità immobiliare sub 120 (ex sub.96), unitamente ad altre tre unità ubicate anch'esse al piano sottotetto dell'edificio (sub118 ex sub.92, sub.119 ex sub 93, sub 121 ex sub 97) è stata presentata ai sensi dell'art. 32 della L.326/2003 domanda di Condono Edilizio n.92 prot. 12675 del 10/12/2004 per "Mutamento di destinazione d'uso sottotetto da locali di sgombro a mansarda abitabile" senza variazione di volumi e sagome (vedi allegato 5). A d oggi non risulta ancora rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria avendo l'amministrazione comunale , come ultimo atto amministrativo prodotto, richiesto con nota in data 11.07.2019 prot. 0007480 alla soc., una integrazione alla domanda di condono alla quale non si è fatto seguito essendo la società stessa non piu' proprietaria dell'immobile (vedasi allegato).

Inoltre per lo stesso edificio, con D.I.A. in data 26/09/2006 prot. 10063 venivano comunicati l'inizio dei lavori per la copertura di alcuni terrazzini e di manutenzione ordinaria (vedi allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE, della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e di quello idrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti i seguenti oneri condominiali:

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 573,00

Da un incontro avuto con l'amministratrice del condominio sig.radello” - Avezzano (Aq) è emerso che alla data odierna il condominio vanta un credito nei confronti degli esecutati, di € **1.011,91** per rate ordinarie non pagate così come riportato nell'estratto conto allegato relativo alle sole quote anni 2022 e 2023 essendo stata la morosità precedente, ripianata dai condomini (vedasi allegato 9)

E' da rilevare infine che sul condominio sono in corso i lavori di ristrutturazione (super bonus 110%) con isolamento termico delle facciate (cappotto), sostituzione degli infissi e quello delle caldaie. Sempre da quanto appreso dall'amministratrice del condominio, la unità in questione (Fig. 62, Part. 577, Sub. 120, Categoria A2) è stata esclusa pe quanto riguarda la sostituzione degli infissi e della caldaia mentre la spesa/credito fiscale per il cappotto (lavori trainanti parti comuni) è stato ripartito tra i vari condomini .



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Don Orlando Di Iorio n.10, scala C, interno 11, piano 3 (sottotetto)

Appartamento con destinazione d'uso (catastale) abitativa, ubicato al terzo piano (sottotetto)- scala C - interno 11, del fabbricato di civile abitazione a tre piani più interrato (box garage), costituito da n. 4 vani scale e n.44 unità abitative, in via Don Orlando Di Iorio n.10, Magliano dei Marsi (Aq).

La zona di ubicazione del condominio denominato "Complesso ex Fornace" è prossimo al centro cittadino ed è completamente urbanizzata con presenza di servizi di ogni genere. Per i locali sottotetto, oggetto di espropriazione, in origine locali di sgombro, è stata presentata ai sensi dell'art 32 della L.326/2003, domanda di condono edilizio n.92 prot. 12675 del 10/12/2004 per "cambio di destinazione d'uso da locali deposito sottotetto a mansarda abitabile; ad oggi la relativa concessione a sanatoria non è stata ancora rilasciata, mentre catastalmente l'unità immobiliare risulta censita con Cat. A2 a seguito di variazione di destinazione d'uso del 28/10/2025 n. 22045.1/2005 da locale di sgombro ad abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 62, Part. 577, Sub. 120, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 39.000,00**

Per quanto riguarda il criterio di stima utilizzato, considerato la particolare condizione del mercato immobiliare influenzato da un lato anch'esso dalla crisi economica che investe da diversi anni l'intero paese e dall'altro dai recenti provvedimenti statali volti alle agevolazioni fiscali per l'esecuzione di lavori necessari per l'efficientamento energetico e simile del patrimonio immobiliare esistente (super bonus), nonché per l'acquisto di nuove abitazioni, piuttosto che procedere per via analitica con l'utilizzo di parametri che risentono di una forte variabilità per quanto appena detto, si è preferito procedere per via sintetica attraverso un'indagine di mercato svolta dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari della cittadina tenendo in considerazione i valori di stima adottati per compravendite avutesi negli ultimi tempi relativamente ad immobili simili a quello oggetto di esecuzione, ovviamente con caratteristiche simili (al netto della mancanza dei requisiti di abitabilità).

Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con stesse caratteristiche: tipologia, edilizia, funzionalità, posizione (vicinanza a p.zza S. Luigi Orione - zona "Serpentone"), esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 400,00 €/mq - 600,00 €/mq - 800,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che in zona centrale di Magliano Dei Marsi (codice di zona OMI B1:vedi allegato 8), prevede un' quotazione minima di 500 €/mq e una max di 720€/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 610 €/mq molto vicino a 600,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto. Tuttavia per tener conto della problematica circa la mancanza dei requisiti di abitabilità dell' unità immobiliare, viene applicata una riduzione del 10% sul valore medio unitario di 600€/mq; il valore preso dunque in considerazione sarà di 540 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magliano de' Marsi (AQ) - Via Don Orlando Di Iorio, scala C, int11, piano 3	81,00 mq	540,00 €/mq	€ 43.740,00	100,00%	€ 43.740,00
Valore di stima in C.T.:					€ 43.700,00

Valore di stima: € 43.700,00

Valore finale di stima: € 43.700,00



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: $0,95x \text{ € } 43.700,00 = 41.515,00$ in c.t. € 41.500,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E SPESE CONDOMINIALI

Come detto per l'unità immobiliare di che trattasi è in corso la definizione di un condono edilizio riguardante il cambio di destinazione d'uso da locali di sgombro a residenza. Dall'ultima richiesta di integrazione da parte del comune, tra sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche per redazione C.I.S., si stima in **€ 1.500,00** l'onere per la definizione della pratica di condono.

E' bene precisare che il Permesso di Costruire in Sanatoria che verrà rilasciato relativamente al mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, non garantirà automaticamente l'agibilità della stessa, in quanto la legittimazione urbanistica non costituisce deroga all'agibilità, rispetto alla quale bisogna assicurare sempre i requisiti primari quali la salubrità degli ambienti, l'illuminazione e le altezze minime interne fissati dal DM 5 Luglio 1975 e recepiti dai vari regolamenti locali.

Tant'è che così come riferito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica - Geom è prassi dell'ufficio tecnico apporre nei Permessi di Costruire in Sanatoria rilasciati per casi simili, la seguente nota: *"Dall'analisi della rappresentazione dell'immobile contenuta negli elaborati tecnici allegati alla richiesta di domanda di Sanatoria è stata rilevata la presenza di spazi che, ancorchè oggetto di P.C. in Sanatoria non dispongono dei requisiti igienico sanitari per essere destinati ad uso abitativo, ovvero le altezze rilevate risultano inferiori a quelle minime stabilite dal D.M. 5 Luglio 1975 in materia di norme igienico sanitarie dei locali di abitazione. Pertanto il rilascio del presente P.C. in Sanatoria, non determinerà l'immediata possibilità di utilizzare gli spazi sanati ai fini abitativi, subordinando gli stessi al conseguimento dell'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001"*

C'è poi da considerare il credito di circa **€ 1.000,00** che il condominio vanta nei confronti degli esecutati

VALORE FINALE DEL BENE

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

$\text{€ } 41.500,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 39.000,00$

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 16/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

