



TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.
promossa da:



Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:



G.E. : Dott.ssa Francesca GRECO



Prossima udienza: 25/03/2025



All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Ing. Capodacqua Roberto, con studio in Via Trieste, 59 - 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 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Capistrello (AQ) - via Filettino n.40, interno 6, piano 2° (Coord. Geografiche: 41.96452 - 13.38104)

Appartamento al piano secondo interno 6 del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Filettino n.40 nel comune di Capistrello (Aq).

Si tratta di un edificio su quattro livelli, con n. 8 unità abitative distribuite nei vari piani ed un locale autorimessa al piano seminterrato; è presente una corte comune a tutte le unità abitative di superficie pari circa a 750 mq.

L'appartamento risulta costituito da ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno; sono inoltre presenti una loggia ed un balcone scoperto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Gianmarco MARINO

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.

Nel corso del sopralluogo in data 20/01/2025 effettuato col custode giudiziario Avv. Gianmarco Marino, l'appartamento appariva completamente occupato da mobili di vario genere sistemati a mo' di deposito, mobili che risulterebbero non di proprietà dell'esecutato.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Capistrello (AQ) - via Filettino n.40, interno 6, piano 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:

-
Codice fiscale:

-

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

-

CONFINI

L'appartamento confina con l'unità immobiliare sub10, il vano scala comune interna (sub.2) e la corte comune esterna (sub1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,45 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,80 m	2°
Loggia	4,70 mq	5,25 mq	0,40	2,10 mq	2,80 m	2°
Balcone scoperto	5,15 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				82,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/1998 al 26/06/2024	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 9, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 371,85 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	9	9		A2	4	4,5 vani	78 mq	371,85 €	2°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (vedi allegati 3-4).

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

Da quanto riferito da alcuni condomini dell'edificio, l'appartamento oggetto di esecuzione risulterebbe da diversi anni disabitato. Come detto in precedenza nel corso del sopralluogo in data 20.01.2025 è stato necessario eseguire un accesso forzoso con sostituzione della serratura del portone; all'interno dell'abitazione erano presenti una notevole quantità di mobili smontati ed accatastati all'interno delle stanze, da quanto appreso non appartenenti all'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Internamente l'appartamento si presenta in non buone condizioni circa lo stato manutentivo, specialmente per ciò che riguarda gli impianti; quello di riscaldamento a gas metano è stato disattivato con la caldaia esterna praticamente inutilizzabile.

PARTI COMUNI

L'appartamento presenta in comune con tutte le unità immobiliare la corte esterna (sub 1) e con i sub. da 7 a 11, la scala condominiale interna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento, risulta avere una struttura intelaiata in c.a. con quattro piani fuori terra più uno seminterrato, fondazioni continue a travi rovesce, solai di piano e di copertura in latero cemento; la tamponatura esterna è in mattoni laterizi del tipo a "cassetta" con isolamento all'interno dell'intercapedine, intonacata e tinteggiata.

Internamente le finiture sono del tipo civile, con intonaci lisci tinteggiati, pavimentazioni in marmo, rivestimenti di bagno e cucina in mattonelle di ceramica.

Gli infissi di porte e finestre sono di legno, con tapparelle avvolgibili di pvc.

Il manto di copertura del tetto risulta costituito da un doppio strato di guaina bituminosa impermeabilizzante; la lattoneria è in alluminio preverniciato.

Gli impianti tecnologici risalgono agli anni di costruzione dell'edificio (fine anni 70) e quindi non certamente conformi all'attuale normativa vigente in materia in quanto non adeguati nel corso del tempo. Quello di riscaldamento attualmente disattivato è autonomo, alimentato da una caldaia a gas metano (in precario stato di conservazione), con elementi radianti a termosifone; quello elettrico e di illuminazione è stato realizzato sottotraccia, così come quello igienico sanitario con tubazioni di ferro.

L'allaccio idrico è alla linea dell'acquedotto comunale così lo scarico delle acque nere al condotto fognario comunale

Per quanto concerne l'esposizione, l'appartamento presenta tre pareti finestrate: a Sud affacciano le due camere da letto, a ovest il pranzo soggiorno e a nord il bagno e l'angolo cottura

STATO DI OCCUPAZIONE

Come detto attualmente l'appartamento non risulta abitato e al suo interno è stata depositata una notevole quantità di mobili e accessori d'arredo non di proprietà dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1998 al 26/06/2024	Atto notarile di Compravendita - Fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio	27/08/1998	11753	3189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. L'Aquila	28/08/1998	12145	9249
		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 13.03.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato 9):

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 28/08/1998
Reg. gen. 12146 - Reg. part. 1648
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,82
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.316,55
Rogante: Notaio
Data: 27/08/1998
N° repertorio: 11754
- **ipoteca volontaria RINNOVATA** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila il 12/07/2018
Reg. gen. 11166 - Reg. part. 1040
Quota: 1/1
Importo: € 61.974,82
A favore di BNL Spa - sede Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.316,55

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 29/07/2024
Reg. gen. 14933 - Reg. part. 12639
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sorge su terreno ricadente in zona B3 di Completamento Edilizio Estensivo del vigente PRG comunale (assoggettato all'art. 27 delle NTA), soggetto a vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 al vincolo Sismico e Idrogeologico Elevato (R3) secondo il vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico per Rischio Frana dell'Autorità di Bacino Liri Garigliano Volturno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in questione risulta essere stato edificato in forza delle Concessione Edilizia n.40 del 23/05/1977, rilasciata alla ditta (vedi allegato 5).

Da quanto potuto verificare dal sottoscritto esaminando gli elaborati progettuali depositati presso gli uffici tecnici del comune di Capistrello e del Genio Civile di Avezzano è emerso che l'edificio realizzato risulta completamente difforme a quanto autorizzato con la C.E. n.40/1977 sia per quanto riguarda la volumetria, la superficie coperta, la sagoma, le altezze ecc (vedi allegati 4-5-7) .

Per questo motivo l'immobile è stato oggetto di domanda di Condono Edilizio ex Legge 47/85 acquisita al protocollo dell'ente comunale al n.1892 del 31.03.1987, presentata da, soggetto nel frattempo deceduto (vedi allegato 6)

La suddetta domanda di sanatoria, referita all'intero edificio, si compone di tre modelli 47/85 A (uno relativo a 35,76 mq di superficie utile abitabile da sanare, gli altri due a 117,45 mq di superficie non residenziale per un totale di 153,21 mq), otto ricevute di versamento dell'oblazione per un totale di € 4.092.000.

In data 12.05.1998 veniva inviata dalla ditta richiedente la documentazione integrativa (vedi allegato 7) costituita da elaborati grafici, relazione tecnica e documentazione fotografica (quest'ultima non presente in cartella).

Dall'esame di quest'ultima documentazione integrativa e dei modelli 47/85 A non è ben chiaro l'oggetto di condono dal momento che in relazione tecnica si parla della realizzazione in eccedenza di un solo piano (il quarto) mentre dal confronto degli elaborati progettuali con quelli della C.E. 45/1977 sembrerebbe che i piani realizzati in difformità sono due.

Del resto né in relazione e né sugli elaborati progettuali integrativi sono riportano indicazioni grafiche, volumetriche e di superfici che facciano chiaramente intendere la parte eccedente rispetto a quella autorizzata; così come la mancanza della perizia giurata da allegare alla domanda di condono atta ad identificare in modo esatto l'aumento di cubatura da sanare.

Inoltre si rileva nella pratica di condono la mancanza del certificato di Idoneità Sismica (CIS), mai rilasciato dal Genio Civile, necessario e fondamentale per l'intervenuta sopraelevazione del fabbricato e l'autorizzazione paesaggistica da parte dell'ufficio urbanistica del comune di Capistrello previo, parere dell'autorità competente.

C'è inoltre da sottolineare l'aspetto riguardante la zona di elevato rischio idrogeologico (R3) in cui ricade l'immobile, vincolo questo non compatibile con indiscriminati incrementi volumetrici sulle costruzioni urbanisticamente assentite (aumento del carico urbanistico), come sembrerebbe la fattispecie di cui si tratta.

Non ultimo l'aspetto relativo ai frazionamenti catastali dei terreni (intervenuti nel corso del tempo) su cui insisteva la costruzione originariamente assentita con il rilascio della C.E. in data 23 maggio 1977, riguardanti, con tutta probabilità anche i lotti confinanti con conseguente redistribuzione e verifica del corretto utilizzo del "potenziale edificatorio" dei terreni stessi.

C'è anche da rilevare la presenza di ulteriori difformità relative ad opere prive di autorizzazione realizzate successivamente alla presentazione della domanda di condono, consistenti nella realizzazione di alcune tettoie e chiusura di balconi

Tutto quanto su riportato, sentito anche il parere dell'ufficio tecnico comunale di Capistrello, genera motivati dubbi sulla possibilità di accoglimento dell'istanza di condono relativa al fabbricato nella sua interezza; dette perplessità potrebbero essere superate una volta che la pratica di condono verrà integrata totalmente e correttamente, così come da richiesta inoltrata dal comune di Capistrello in data 15/06/2015 prot. 2954 e a cui non si è dato seguito da parte del richiedente (allegato 7).

Abitabilità-Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste Abitabilità
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto potuto accertare non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La manutenzione delle parti comuni viene gestita dai singoli proprietari delle unità abitative

ULTERIORI INFORMAZIONI PER LA CTU

A margine di quanto fino ad ora esposto, si segnala che una delle unità immobiliare facenti parte l'edificio residenziale di che trattasi e precisamente il mapp. 9 sub.6 ubicato al piano terra è stata oggetto di confisca definitiva ex Art. 16 e 24 del D.Lvo 159/2011

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano 2°- interno 6, del fabbricato di civile abitazione ubicato in via Filettino n.40, nel comune di Capistrello (Aq).
Si tratta di un edificio su quattro livelli, con n. 8 unità abitative distribuite nei vari piani ed un locale autorimessa al piano seminterrato; è presente una corte comune a tutte le unità abitative di superficie pari circa a 750 mq

L'appartamento risulta costituito da ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno; sono inoltre presenti una loggia ed un balcone scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 9, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 38.500,00**

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 di Capistrello, 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.

Attraverso detta indagine di mercato si è arrivati a definire per immobili con stesse caratteristiche: tipologia, edilizia, funzionalità, posizione (zona Fonte Vecchia - via Sallustio-via Filettino) esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 430,00 €/mq - 540,00 €/mq - 650,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che nella zona in questione (codice di zona OMI B1: vedi allegato 10), prevede una quotazione minima di 410 €/mq e una max di 610 €/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 510 €/mq abbastanza vicino a 540,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto.

Tuttavia per tener conto del non buono stato di manutenzione ed efficienza degli impianti presenti con particolare riguardo a quello di riscaldamento, si ritiene di applicare una riduzione di circa il 5% al valore di mercato unitario che ascenderà dunque a 513 €/mq in c.t. 510 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capistrello (AQ) - via Filettino n.40, interno 6, piano 2°	82,65 mq	510,00 €/mq	€ 42.151,50	100,00%	€ 42.151,50
Valore di stima: In C.T.					€ 42.151,50 € 42.000,00

DECURTAZIONE PER EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Come detto l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è oggetto di domanda di condono ai sensi della L47/85 che necessita di una completa integrazione così come richiesto dal comune di Capistrello con comunicazione in data 15/06/2015 prot. 2954 (vedi allegato 7).

Nell'ipotesi di accoglimento della domanda di condono, in considerazione delle problematiche su esposte e ipotizzando veritieri i dati di superficie da sanare riportati sui modelli 47/85-A, si può stimare una spesa orientativa come segue:

- Spese tecniche integrazione pratica:	€ 4.600,00
- Oblazione:	versata (il calcolo è stato già rettificato rispetto a quanto riportato sul modello 47/85-R)
- Costo di costruzione:	€ 6.500,00
- Urbanizzazione:	€ 2.400,00
Totale	€ 13.500,00

Ipotizzando che detta spesa debba essere ripartita in nove quote ovvero pari al numero delle unità immobiliari costituenti l'edificio, si avrà per il bene in questione:

Valore di stima al netto delle spese € 42.000,00 - € 1.500,00 = € 40.500,00

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: $0,95 \times € 40.500,00 = € 38.475,00$ in ct € 38.500,00

VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene viene stimato dunque in € **38.500,00**

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 13/03/2025

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

