

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Rosso Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.320,00	13



INCARICO

All'udienza del 29/12/2023, il sottoscritto Ing. Del Rosso Andrea, con studio in Piazza Castello, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiodelrosso@hotmail.it, PEC andrea.delrosso@ingpec.eu, Tel. 338 17 25 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro (Coord. Geografiche: 42.030296, 13.069422)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione progettato per quattro piccole unità abitative e realizzato in muratura portante con solai in cemento armato ordinario. Esso ci perviene coperto, tamponato, intonacato e tinteggiato esternamente ma privo di ripartizioni e di ogni rifinitura internamente. L'immobile è sito in Via Fonte San Pietro, in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.

La vendita del bene 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.

Trattasi di immobile censito nel N.C.E.U. con la categoria F03 intestato ad impresa pertanto viene applicata l'aliquota IVA al 22%.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato è perimetrato da un passaggio privato meglio identificato nel N.C.E.U. al fg.n.7, p.lla 860, sub1. Questo è un Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 860, come si evince dall'elaborato planimetrico ed elenco Sub allegato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
-A- Soggiorno - K	23,21 mq	28,61 mq	1	28,61 mq	2,70 m	T
-A- Wc	2,88 mq	3,99 mq	1	3,99 mq	2,70 m	T
-B- Soggiorno - Pranzo	23,21 mq	28,61 mq	1	28,61 mq	2,70 m	T
-B- Wc	2,88 mq	3,99 mq	1	3,99 mq	2,70 m	T
-C- Soggiorno - K	23,21 mq	28,61 mq	1	28,61 mq	2,70 m	T
-C- Wc	2,88 mq	3,99 mq	1	3,99 mq	2,70 m	T
-D- Soggiorno - K	23,21 mq	28,61 mq	1	28,61 mq	2,70 m	T
-D- Wc	2,88 mq	3,99 mq	1	3,99 mq	2,70 m	T
-A- Ripostiglio	7,60 mq	10,59 mq	1	10,59 mq	2,70 m	1°
-A- Wc	3,60 mq	4,86 mq	1	4,86 mq	2,70 m	1°
-A- Letto	9,21 mq	11,24 mq	1	11,24 mq	2,70 m	1°
-A- Disimpegno+Scala	4,77 mq	5,91 mq	1	5,91 mq	2,70 m	1°
-B- Ripostiglio	7,60 mq	10,59 mq	1	10,59 mq	2,70 m	1°
-B- Wc	3,60 mq	4,86 mq	1	4,86 mq	2,70 m	1°
-B- Letto	9,21 mq	11,24 mq	1	11,24 mq	2,70 m	1°
-B- Disimpegno+Scala	4,77 mq	5,91 mq	1	5,91 mq	2,70 m	1°
-C- Ripostiglio	7,60 mq	10,59 mq	1	10,59 mq	2,70 m	1°



-C- Wc	3,60 mq	4,86 mq	1	4,86 mq	2,70 m	1°
-C- Letto	9,21 mq	11,24 mq	1	11,24 mq	2,70 m	1°
-C- Disimpegno+Scala	4,77 mq	5,91 mq	1	5,91 mq	2,70 m	1°
-D- Ripostiglio	7,60 mq	10,59 mq	1	10,59 mq	2,70 m	1°
-D- Wc	3,60 mq	4,86 mq	1	4,86 mq	2,70 m	1°
-D- Letto	9,21 mq	11,24 mq	1	11,24 mq	2,70 m	1°
-D- Disimpegno+Scala	4,77 mq	5,91 mq	1	5,91 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				260,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che il sottoscritto, nella propria valutazione, ha ritenuto opportuno inglobare intrinsecamente il valore della corte nel valore dell'intero bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2008 al 03/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 860, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 1794 mq
Dal 03/10/2011 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 860, Sub. 39 Categoria F3 Piano T Graffato 40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	7	860	39		F3					T	40
--	---	-----	----	--	----	--	--	--	--	---	----

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, di progetto ed i dati catastale. Trattasi di fabbricato accatastato in corso di costruzione pertanto non è ancora provvisto delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Trattasi di immobile censito nel N.C.E.U. con la categoria F03 intestato ad impresa pertanto viene applicata l'aliquota IVA al 22%.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della struttura e delle opere edilizie compiute è buono.

PARTI COMUNI

L'immobile è autonomo ed indipendente nella sua funzionalità e libero su tutti i fronti, esso non condivide parti comuni con altre ditte ad eccezione dei diritti per l'accesso che avviene tramite una stradina privata meglio identificata al NCEU al fg.7, p.lla 860 con il sub1, bene comune non censibile anche ad altre numerose unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla visionatura delle mappe comunali non si rilevano sul bene usi civici nè demaniali. L'accesso avviene previa stradina privata accatastata al fg.7, p.lla 860 con il sub1, bene comune non censibile anche ad altre numerose unità immobiliari con le quale condivide, per legge, servitù di passaggio ed urbanizzazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sostanzialmente trattasi di una struttura in muratura realizzata in monoblocchi di laterizio con spessore di 40 cm atti a verificare sia le prestazioni sismiche che quelle termiche di zona al momento dell'edificazione. Il solaio del piano Primo e del Tetto sono in cemento armato ordinario con tralicci e pignatte in laterizio interposte. La copertura con lattonerie in rame e tegole portoghesi anticate, è del tipo "a doppia capanna" dividendo l'intero corpo in due porzioni sfalsate in ragione dell'andamento del terreno. La facciata è intonacata e tinteggiata, internamente non sono stati compiuti ulteriori lavori oltre a quelli strutturali, non ci sono i massetti, i tramezzi

e neanche la scala per l'accesso al P1: sia al PT che al P1° è assente ogni tipo di rifinitura. Complessivamente l'impatto architettonico è gradevole, lo sono meno le incompiutezze degli esterni, con muri di recinzione e di sostegno lasciati alle intemperie non affatto protetti e corte in abbandono. E' doveroso evidenziare che la stradina privata che porta all'accesso dell'immobile, provvista di servitù e servizi comuni ad altre unità, non è ancora sistemata né tantomeno asfaltata.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile è libero da persone e cose: esso ci perviene in uno stato di abbandono e parzialmente ingombrato da rifiuti che, con molta probabilità, non sono riconducibili alla ditta eseguita e non parrebbero avere una matrice di rifiuto pericoloso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1983 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Atto Notarile pubblico di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mascolo	03/02/1983	7470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	27/04/1983	4888	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2006	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Badurina Umberto, Notaio in Carsoli	12/07/2006	24234	8411
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	14/07/2006	10817	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il pignoramento è stato trascritto in data 11/09/2023 quindi il ventennio precedente è ricompreso nel periodo che va dalla predetta trascrizione fino al 12/09/2003: c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio che precede il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 12/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a L'Aquila il 12/10/2007
Reg. gen. 27106 - Reg. part. 7193
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Spese: € 600.000,00
Rogante: Notaio BADURINA UMBERTO
Data: 11/10/2007
N° repertorio: 25833
N° raccolta: 9321

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'Aquila il 19/10/2023
Reg. gen. 19141 - Reg. part. 15726
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel comune di Rocca di Botte in zona "B" del Piano Regolatore generale, zona di Completamento, area ad edificazione diretta dove è consentito un intervento per il completamento dei lavori anche con un'ipotesi di diversa distribuzione degli ambienti interni, fusioni o frazionamenti. L'immobile non ricade nel Vincolo Paesaggistico e la zona è ad esso appropriata.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al momento del sopralluogo presso l'archivio del Comune di Rocca di Botte per la verifica della Regolarità Edilizia del bene in esame era in corso la programmazione per la ristrutturazione dell'intero stabile comunale e lo stesso archivio trasferito presso un altro immobile nelle vicinanze. E' intuibile comprendere le difficoltà logistiche per la ricerca di tali atti, tuttavia, per merito del personale, è stato rinvenuto l'originario Permesso di Costruire n.4/2007 da cui elaborati grafici comparivano difformità del progetto rispetto allo stato dei luoghi. Da un'ulteriore ricerca in protocollo è emersa l'esistenza di un successivo Permesso di Costruire n.3/2009 del 05/10/2009 ma di quest'ultimo non sono stati trovati gli elaborati grafici. A seguito di queste ricerche, contattata la ditta esecutata, al sottoscritto sono stati trasmessi gli elaborati grafici con i timbri comunali del predetto PdC direttamente dalla ditta esecutata. Dal confronto di tali elaborati con lo stato dei luoghi si può desumere che gli immobili ci pervengono legittimi e conformi.

Per immobili in corso di costruzione non ha senso ricercare il Certificato di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene è autonomo nella sua funzionalità strutturale e non ha parti in comune con altre ditte. Non c'è condominio pertanto non vi sono oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Seppure trattasi di un immobile distribuito su due livelli e progettato per n.°4 unità abitative, allo stato attuale, è difficile ipotizzare la compresenza di distinti ed autonomi lavori di completamento in quanto trattasi di una struttura "allo stato grezzo": sarebbero troppi i lavori (Sistemazioni Esterne, Allacci Impianti, Infissi, Recinzioni etc.) ed i diritti che accomunerebbero eventuali terzi. Per questo motivo si è proceduto alla formazione di un unico lotto. Questa scelta è avvalorata dal fatto che, seppur l'intero immobile prevede n.4 piccole unità, trattasi di un fabbricato che complessivamente conta una consistenza netta di circa 100mq per piano e che si presta anche ad altre soluzioni distributive. Infine, e non per ultimo, tale scelta reca un considerevole vantaggio anche all'economia di una procedura del genere.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione progettato per quattro piccole unità abitative e realizzato in muratura portante con solai in cemento armato ordinario. Esso ci perviene coperto, tamponato, intonacato e tinteggiato esternamente ma privo di ripartizioni e di ogni rifinitura internamente. L'immobile è sito in Via Fonte San Pietro, in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 860, Sub. 39, Categoria F3, Graffato 40

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

Valore di stima del bene: € 104.320,00

Negli anni trascorsi, in questo rione, ci sono stati altri interventi edilizi simili e favoriti da un mercato immobiliare rispondente tant'è vero che sono andati a buon fine. Oggi, a seguito della crisi immobiliare, non si ravvede, in paese, la stessa dinamicità edilizia anzi, al contrario, lo stesso bene è coda di un intervento immobiliare non concluso.

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni analoghi e della stessa zona, tuttavia tale valore può essere serenamente confrontato con il rispettivo costo di costruzione.

L'importo di stima ricomprende un abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzie di vizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro	260,80 mq	400,00 €/mq	€ 104.320,00	100,00%	€ 104.320,00
				Valore di stima:	€ 104.320,00

Valore di stima: € 104.320,00

Valore finale di stima: € 104.320,00

E' stata utilizzata una stima sintetica comparativa con beni analoghi e della stessa zona, tuttavia tale valore può essere serenamente confrontato con il rispettivo costo di costruzione.



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 11/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Del Rosso Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - "A" Documentazione Fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - "B" Documentazione Catastale (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ Tavola del progetto - "C" Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - "D" Relazione Notarile
- ✓ Altri allegati - "E" Ipezione Ipotecaria (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ Concessione edilizia - "F" Regolarità Edilizia
- ✓ Altri allegati - "G" Estraneità Paesaggistico
- ✓ Altri allegati - "H" Confini



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro
Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione progettato per quattro piccole unità abitative e realizzato in muratura portante con solai in cemento armato ordinario. Esso ci perviene coperto, tamponato, intonacato e tinteggiato esternamente ma privo di ripartizioni e di ogni rifinitura internamente. L'immobile è sito in Via Fonte San Pietro, in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 860, Sub. 39, Categoria F3, Graffato 40 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel comune di Rocca di Botte in zona "B" del Piano Regolatore generale, zona di Completamento, area ad edificazione diretta dove è consentito un intervento per il completamento dei lavori anche con un'ipotesi di diversa distribuzione degli ambienti interni, fusioni o frazionamenti. L'immobile non ricade nel Vincolo Paesaggistico e la zona è ad esso appropriata.

Prezzo base d'asta: € 104.320,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.320,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rocca di Botte (AQ) - Via Fonte San Pietro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 860, Sub. 39, Categoria F3, Graffato 40	Superficie	260,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo della struttura e delle opere edilizie compiute è buono.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione progettato per quattro piccole unità abitative e realizzato in muratura portante con solai in cemento armato ordinario. Esso ci perviene coperto, tamponato, intonacato e tinteggiato esternamente ma privo di ripartizioni e di ogni rifinitura internamente. L'immobile è sito in Via Fonte San Pietro, in un rione di abitazioni a ridosso di Rocca di Botte, piccolo comune raggiungibile dalla Via Tiburtina Valeria Vecchia all'altezza del comune di Oricola, da cui da cui dista circa 6 km. Tale rione, in tempi trascorsi, ha avuto una discreta appetibilità commerciale ma, oggi, al contrario, non è più la stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		