

---

# TRIBUNALE DI AVEZZANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
*Codice fiscale:* \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,

contro

\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
*Codice fiscale:* \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
*Via* \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,



## 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 .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00</b> .....	16



---

## INCARICO

---

All'udienza del 22/04/2025, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2025 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 Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc

---

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ) in via Goito snc in una zona completamente urbanizzata e a poca distanza dal centro del paese, l'immobile è costituito da un piano terra con annesso portico e garage, e da un piano primo dotato di balcone e terrazza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc

---

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
Via \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,  
Nato ad \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,

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

- \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato confina a nord con via Goito, a sud con via Camillo De Meis (ex via del Molino) e ad est con via Salvatore Tommasi, mentre ad ovest con altra ditta identificata con la particella n. 1168.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,20 mq	120,20 mq	1	120,20 mq	285,00 m	Piano terra
Abitazione	105,50 mq	120,20 mq	1	120,20 mq	2,80 m	Piano primo
Autorimessa	51,65 mq	56,15 mq	1	56,15 mq	2,85 m	Piano terra
Terrazza	54,30 mq	57,50 mq	0,35	20,13 mq	0,00 m	Piano primo
Balcone scoperto	28,50 mq	29,40 mq	0,25	7,35 mq	0,00 m	Piano primo
Portico	34,40 mq	35,10 mq	0,25	10,53 mq	2,80 m	Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>334,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>334,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2002 al 08/07/2008	**** Omissis**** nato ad Avezzano il **** Omissis****c.f. **** Omissis****proprietà 1/6; **** Omissis****nato ad Avezzano il **** Omissis**** c.f. **** Omissis**** proprietà 1/6; **** Omissis**** nata ad Avezzano il **** Omissis****C.F. **** Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 169 Categoria R Superficie catastale 220 mq
Dal 08/07/2008 al 04/06/2025	**** Omissis**** nato ad Avezzano il **** Omissis****c.f. **** Omissis****proprietà 1/1 bene personale.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 1090 Categoria F3



Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze catastali.

## 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	109			F3						

### Corrispondenza catastale

Attualmente l'immobile è in corso di costruzione e, pertanto, risulta correttamente censito nella categoria catastale F/3 (fabbricato in corso di costruzione)..

## PRECISAZIONI

Da un attento esame della documentazione reperita si può affermare che esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra la persona esecutata e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento. Inoltre sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 557 secondo 6 di 15 comma c.p.c.

## PATTI

La costruzione risulta attualmente nella disponibilità del legittimo proprietario e non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stabile si trova in cattive condizioni di manutenzione, come visibile nella documentazione fotografica allegata.

In particolare, si evidenzia che in alcune zone della copertura si riscontrano infiltrazioni di acqua meteorica, inoltre diverse pareti divisorie, realizzate mediante pannelli in cartongesso, sono particolarmente deteriorate, sarà pertanto necessario provvedere alla loro sostituzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non presenta parti comuni con altre unità abitative.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalle indagini effettuate non si evincono servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: trattasi di edificio in cemento armato con fondazioni a travi rovesce;

ESPOSIZIONE: il fabbricato ha gli affacci su tutti lati ad esclusione del garage in cui l'affaccio sul lato est è precluso a causa dell'aderenza con il fabbricato adiacente;

ALTEZZA UTILE INTERNA: l'unità immobiliare presenta su tutti i vani un'altezza, al grezzo, di metri 2.80;

STRUTTURE VERTICALI: l'edificio è costituita da elementi portanti di tipo puntiforme in cemento armato, mentre le tamponature esterne sono in laterizio forato presumibilmente di tipo a cassetta con interposto pannelli isolanti;

COPERTURA: il fabbricato è dotato di una copertura in calcestruzzo armato di tipo a padiglione e presenta visivamente, in alcuni punti, infiltrazioni di acqua meteorica;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti esterne dell'alloggio come già anticipato sono costituite da elementi in laterizio forato di tipo a cassetta intonacate internamente ed esternamente. La facciata esterna è rifinita con intonaco spugnato, mentre le pareti di divisione interne risultano essere in cartongesso allo stato grezzo e in corso di completamento, si precisa inoltre, come già detto, che alcune pareti di divisione sono particolarmente deteriorate e necessitano di essere sostituite con nuovi pannelli;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: l'edificio non presenta nessun tipo di pavimentazione;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: lo stabile non è dotato di nessun infisso ad eccezione dei controtelai;

SCALE: la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è costituita da una soletta rampante elicoidale in cemento armato gettata in opera allo stato grezzo;

IMPIANTO ELETTRICO E IDRICOI: l'unità immobiliare non è fornita d'impianto elettrico, termico, idrico e fognario, sono tuttavia presenti le tubazioni e i corrugati dei suddetti impianti in corso di completamento;

TERRENO ESCLUSIVO: l'immobile non risulta fornito di corte esclusiva.

POSTI AUTO: il fabbricato risulta dotata di garage posto nel piano terra dello stabile.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Nella visita di sopralluogo è emerso che l'immobile risulta occupato dal legittimo proprietario.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1992 al 14/02/2002	**** Omissis**** nato a **** Omissis**** il **** Omissis**** piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis****	07/07/1992	2523	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila	14/07/1992	12439	10348
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 14/02/2002 al 08/05/2008	**** Omissis****nato ad Avezzano (AQ) il **** Omissis****proprietà 1/6; **** Omissis****nato ad Avezzano (AQ) il **** Omissis****proprietà 1/6; **** Omissis****nata ad Avezzano (AQ) il **** Omissis****proprietà 4/6. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/02/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/12/2003	23200	16650
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Avezzano	08/08/2002	81/729			
Dal 08/05/2008 al 04/06/2025	**** Omissis****nato ad **** Omissis**** il **** Omissis****, piena proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		XXXXXXXXXX	08/05/2008		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'Aquila		12461	8688
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornata al 12/06/2025, allegata alla presente, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a L'Aquila il XXXXXXXXX  
Reg. gen. XXXXX- Reg. part. XXXXX  
Quota: 1/1  
Importo: € 200,00  
A favore di XXXXXXXXX  
Contro XXXXX  
Data: 08/08/2008  
N° repertorio: XXXXXX  
N° raccolta: XXXXXX

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'Aquila il XXXXXX  
Reg. gen. 17978 - Reg. part. 14192  
A favore di XXXXXXXXXX Contro XXXXXXXX
- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'Aquila il 17/02/2025  
Reg. gen. XXXXX- Reg. part. XXXX  
A favore di XXXXXXXXXXsede Roma  
ControXXXXXXXXXX

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio dell'Aquila si è appreso che l'onere di cancellazione delle trascrizioni (ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare), a carico dell'acquirente, ammontano a circa euro 400,00.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del perimetro del P.R.G. vigente del Comune di Gioia dei Marsi(AQ) in zona A2 "Centro consolidato" regolamentato dall'art. 32.

...

ART. 32

Centro Consolidato "A2".

Sono le zone limitrofe al centro storico, ormai sature dal punto di vista edilizio, per le quali sono consentiti soltanto interventi di ristrutturazione e puntuali azioni di iniziativa comunale finalizzate al miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici.

La destinazione d'uso è prevalentemente quella residenziale privata o pubblica di cui al precedente art. 28.

Ai piani terreni degli edifici inclusi nel "Centro consolidato - A2" possono essere ubicate attività commerciali nei limiti dell'art.28 , direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive e/o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, in conformità della L. 10.5.1976, n° 319 e successive integrazioni e modificazioni.

In queste zone è sempre consentito ricostruire edifici demoliti rispettando le forma, la sagoma, la volumetria e le caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente, in armonia con l'ambiente urbano circostante e nel rispetto delle vigenti norme antisismiche (D.M. 16.01.1996 e successive modificazioni e integrazioni).

Il progetto, in questi casi, deve essere corredato da una completa documentazione dei ruderi esistenti o dell'edificio demolito e dell'ambiente circostante.

Per i lotti liberi e non asserviti ad edifici esistenti è ammessa la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti indici e parametri:

Uf (indice di utilizzazione fondiaria massimo)	0,15 mq/mq
Rc (rapporto di copertura)	35%
H (altezza massima)	7,50 ml.
n (numero dei piani).	3

Nel caso di edifici situati tra due strade poste a quote differenti il numero dei piani deve essere determinato prendendo come riferimento il fronte dell'edificio posto sulla strada avente quota maggiore.

Parcheggi: vedi art. 11 del presente testo.

Pendenza minima delle falde di copertura 35 %

Distacchi dai confini:

1.a confine senza apertura di finestre e nel rispetto delle norme del Codice Civile;

2.a 5,00 ml negli altri casi.

È però consentito derogare dai limiti di cui ai precedenti punti 1) e 2), previo accordo scritto nelle forme di legge tra i proprietari confinanti, nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti nelle presenti Norme.

Distacchi tra edifici:

1.in aderenza, con esclusione di aperture di finestre, in conformità delle norme del Codice Civile

2.a 10.00 ml negli altri casi.

È però consentito derogare dai limiti di cui ai precedenti punti 1) e 2), previo accordo scritto nelle forme di legge tra i proprietari confinanti, nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti nelle presenti Norme.

Nella presente zona valgono le disposizioni di cui al precedente art. 7.

È consentita l'edificazione a confine di lotti non edificati previo accordo scritto del confinante (sempre ricompresi nella medesima zona) o in aderenza a pareti non finestrate di manufatti esistenti, nei limiti planoaltimetrici degli stessi, in maniera da ottenere il diretto completamento di "schiere" che presentino identica morfologia/tipologia edilizia ed architettonica.

Sono altresì consentiti ampliamenti sui lotti liberi di "testata" di una "schiera", nel limite del 30% del volume esistente.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del PRG è possibile, in alternativa all'applicazione dei parametri di cui sopra, applicare un premio di cubatura una tantum mediante sopraelevazione di un solo piano, nel rispetto degli ingombri planimetrici esistenti e delle limitazioni relative al numero di piani (n. 3) ed all'altezza massima (mt. 7,50).

Le modalità previste dal presente articolo non sono cumulabili tra loro; perciò, chi propone l'intervento è tenuto preventivamente a scegliere quale delle tre forme di intervento intende perseguire (demolizione e ricostruzione, applicazione dell'indice Uf o del premio di cubatura) all'atto della presentazione della progettazione.

Si precisa inoltre che l'area oggetto di perizia ricade all'interno di un vincolo idrogeologico, classificato come 'Area a rischio potenzialmente alto', secondo quanto previsto dall'art. 5 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno. Pertanto, ai fini della presentazione di nuovi permessi, sarà necessario attenersi scrupolosamente alle prescrizioni previste da tale vincolo.



## 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.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove è ubicato l'immobile, emerge che lo stesso è dotato di due distinti titoli abilitativi.

Il primo riguarda lavori di "Consolidamento statico e ristrutturazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione", autorizzati con Concessione Edilizia n. 11/93 - prot. n. 283/93, successivamente oggetto di variante in corso d'opera.

Il secondo titolo riguarda un "Progetto a sanatoria di un locale adibito a garage e completamento di un edificio sito nel centro storico di Gioia dei Marsi", assentito con Permesso di Costruire - pratica edilizia n. 34/2007 del 04.12.2007, prot. n. 2545 del 03.07.2007, di cui si allega una copia.

I richiedenti del suddetto titolo risultano essere:

\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, (madre del debitore); \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,, (C.F. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,) e \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*, (C.F. \*\*\*\* Omissis\*\*\*\*).

Le ricerche svolte presso il Genio Civile di Avezzano (AQ) hanno evidenziato un primo deposito, effettuato in data 13/07/1993 al n. 3483, relativo all'intervento di consolidamento sopra menzionato; successivamente, a seguito di una variante in corso d'opera, è stato presentato un nuovo progetto che ha previsto la realizzazione di un corpo aggiuntivo, rispetto a quello già autorizzato, destinato ad uso garage.

Attualmente il fabbricato risulta in corso di costruzione e i lavori sono fermi ormai da tempo.

Rispetto al progetto assentito, con l'ultima concessione edilizia rilasciata, si riscontrano delle difformità riconducibili sia a una diversa distribuzione interna dei vari ambienti, sia a modifiche prospettiche dell'edificio, pertanto considerando che è decorso il termine di efficacia del titolo abilitativo a suo tempo rilasciato, sarà necessario, per la prosecuzione dei lavori, presentare presso l'ufficio tecnico comunale, a firma di un tecnico abilitato, un nuovo permesso a sanatoria previo il pagamento della sanzione prevista dal DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni oltre ad eventuali conguagli non prevedibili se non dopo aver presentato la pratica presso gli uffici competenti.

E' da tener presente che presso il Genio Civile non risulta depositato il Certificato di Collaudo Statico del fabbricato nè tantomeno la Relazione a Strutture Ultimate, sarà pertanto necessario produrre i suddetti documenti al fine di ottenere il Certificato di Agibilità del manufatto.

In linea generale i costi approssimativi necessari per sanare le difformità riscontrate, esclusi eventuali conguagli e oneri non prevedibili in questa fase, possono essere così riassunti:

- Relazione a strutture Ultimate	euro 1000,00
- Certificato di Collaudo Statico	euro 1500,00
- SCIA a sanatoria (sanzione)	euro 1000,00
- Elaborati progettuali	euro 3000,00
- Aggiornamento elaborati catastali	<u>euro 2500,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>euro 9000,00</b>



**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 risultano vincoli od oneri condominiali per il fabbricato in esame.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc  
Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ) in via Goito snc in una zona completamente urbanizzata e a poca distanza dal centro del paese, l'immobile è costituito da un piano terra con annesso portico e garage, e da un piano primo dotato di balcone e terrazza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7, Part. 1090, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 133.824,00

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, l'estensore della presente perizia, ha utilizzato il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. In particolare sono state effettuate ricerche presso uffici tecnici professionali di settore e di operatori immobiliari di zona, nonché sulla base di informazioni reperite presso gli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate di Avezzano (AQ) e per ultimo presso l'ufficio tecnico del Comune ove è ubicato l'immobile, inoltre sono stati presi, come dati di partenza, i valori dettati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) relativi all'ultimo semestre pubblicato; nel dettaglio si è tenuto conto sia della superficie netta di ogni singolo ambiente che della superficie lorda corrispondente, compresa quindi delle murature, quest'ultima moltiplicata per il valore medio di mercato, desunto dalle ricerche sopra evidenziate, ha portato al più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento come se il bene fosse ultimato e utilizzabile.

Le ricerche presso le Agenzie Immobiliari di zona hanno dato valori compresi tra euro 700,00 e euro 1100,00 al mq di superficie convenzionale, considerato il livello di finiture dell'abitazione e lo stato di manutenzione si è ritenuto congruo adottare il valore di euro 800,00; mentre i dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (dati OMI) relative all'ultimo semestre del Comune di Gioia dei Marsi, per abitazioni civili, hanno dato valori compresi, tra euro/mq 350,00 e euro/mq 520,00, considerato lo



stato in cui si trova oggi l'immobile, si è ritenuto corretto adottare il valore di euro/mq 400,00; mediando nuovamente i due valori sopra riportati si può affermare, con sufficiente approssimazione, che il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie lorda convenzionale sia di euro/mq 600,00.

Il suddetto valore dovrà essere decurtato applicando un coefficiente di deprezzamento, determinato dal fatto che il fabbricato non è ancora completato. Tale coefficiente è stato calcolato sulla base della tabella di seguito riportata, estrapolata dal Prontuario Tecnico *La stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari* di Graziano Castello, Edizioni Legislazione Tecnica. Pertanto, il valore finale è ottenuto moltiplicando il valore citato per tutti i coefficienti individuati, scelti in base alle opere ancora necessarie per il completamento del fabbricato.

**RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO**

OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

Nel caso specifico, considerando un livello di finitura media, si avrà:  $0,915 \times 0,975 \times 0,95 \times 0,910 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,985 \times 0,98 \times 0,97 = 0,659$

Il valore al mq per l'unità immobiliare oggetto della presente stima risulta perciò pari a:

$$0,659 \times 600\text{€}/\text{mq} = 395,4\text{€}/\text{mq}$$

approssimando

$$395,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Si precisa che il valore del bene, anche se calcolato con metodo sintetico analitico basato sull'unità di misura, sarà posto in vendita a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc	334,56 mq	395,00 €/mq	€ 132.151,20	100,00%	€ 132.151,20
				Valore di stima:	€ 132.151,20

Valore di stima: € 132.151,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	5,00	%
Regolarizzazioni edilizie	9000,00	€

TOTALE deprezzamenti: (6.607,56+9000,00)= 15.607,56

**Valore finale di stima:** 132.151,20 - 15.607,56 = € 116.543,64 approssimando € **117.000,00**

(CENTODICIASSETTEMILA/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.

Cerchio, lì 12/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis\*\*\*\*,



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Stralcio Elaborati progettuali – Comune
- ✓ Stralcio Elaborati progettuali – Genio Civile
- ✓ Documentazione catastale
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Rilievo stato di fatto
- ✓ Ispezione Ipotecaria aggiornata



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc  
 Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ) in via Goito snc in una zona completamente urbanizzata e a poca distanza dal centro del paese, l'immobile è costituito da un piano terra con annesso portico e garage, e da un piano primo dotato di balcone e terrazza.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1090, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato ricadente all'interno del perimetro del P.R.G. vigente del Comune di Gioia dei Marsi(AQ) in zona A2 "Centro consolidato" regolamentato dall'art. 32. ...  
 Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta al vincolo idrogeologico identificato come "Area a rischio potenzialmente alto".

**Prezzo base d'asta: € 117.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €117.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gioia dei Marsi (AQ) - via Goito, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part.1090, Categoria F3	<b>Superficie</b>	334,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione, come visibile nella documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ) in via Goito snc in una zona completamente urbanizzata e a poca distanza dal centro del paese, l'immobile è costituito da un piano terra, con annesso portico e garage, e da un piano primo dotato di balcone e terrazza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

