



TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capodacqua Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.
promossa da



Codice fiscale:.....

Partita IVA:

.....

contro



Codice fiscale:

Via

Nato.....



G.E. : Dott.ssa Francesca GRECO

Prossima udienza: 24/09/2024



All'udienza del 27/03/2024, 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 11/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - via Pian delle Scagne snc, località CAMPOROTONDO , edificio n.13, interno 7, piano 1-2 con accessori esterni costituiti da un posto auto scoperto ed una piccola cantina.

DESCRIZIONE

Porzione di edificio a schiera su due livelli (primo e secondo) appartenente al fabbricato n.13 (interno 7), del complesso residenziale denominato "Monna Rosa" ubicato in via Pian Delle Scagne snc, località Camporotondo nel comune di Cappadocia (Aq); si tratta di un complesso immobiliare costituito da n.15 fabbricati per un totale di n.126 unità abitative, n.1 locale condominiale/cabina enel e locale tecnico, n.88 ripostigli-cantine e n.26 posti auto

La zona di ubicazione del complesso residenziale risulta completamente urbanizzata con presenza di servizi di ogni genere.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta costituita da una piano giorno con soggiorno, angolo cottura e balcone (primo livello) ed un piano notte (secondo livello) con camera da letto bagno e ripostiglio; i due livelli sono collegati da una scala interna del tipo a chiocciola.

Completano il bene in oggetto una cantina ripostiglio ubicata al piano seminterrato del corpo di fabbrica n.9 contraddistinta col n.31 ed un posto auto esterno indicato col n.34

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in quanto la presenza di un posto auto esterno e di una piccola cantina a servizio dell'abitazione agevolano sicuramente la vendita dell'immobile oggetto di espropriazione.

- Il lotto è formato dai seguenti beni:
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - via Pian delle Scagne snc, località CAMPOROTONDO , edificio n.13, interno 7, piano 1-2 , con accessori esterni costituiti da un posto auto scoperto ed una piccola cantina.

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 1/1)
Codice fiscale:
Via
.....
Nato

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vano corridoio comune, interno n.8 e n.5 dello stesso corpo di fabbrica (n.13).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,75 m	1-2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Cantina	2,00 mq	2,30 mq	0,20	0,46 mq	2,65 m	S1
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,26 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1997 al 18/12/2007	.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 917, Sub. 32 Categoria C2 Superficie catastale 2 mq Piano S1 interno 31
Dal 06/11/1997 al 18/12/2007	.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 105, Sub. 35 Categoria C6 Cl.4

		Superficie catastale 11 mq Rendita € 11,93 Piano T - interno 34
Dal 06/11/1997 al 18/12/2007	.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 918, Sub. 11 Categoria A2, Cons. 3 vani Piano 1-2 interno 7
Dal 18/12/2007 al 10/01/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 105, Sub. 35 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 11 mq Rendita € 11,93 Piano T - interno 34
Dal 18/12/2007 al 10/01/2024	.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 105, Sub. 373 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 317,62 Piano 1-2 interno 7
Dal 18/12/2007 al 10/01/2024	.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 105, Sub. 357 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 2 mq Rendita € 2,27 Piano S1 interno 31

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	105	373		A2	6	3 vani	45 mq	317,62 €	1-2 interno 7	
	23	105	357		C2	1		2 mq	2,27 €	S1 interno 31	
	23	105	35		C6	4		11 mq	11,93 €	T interno 34	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenziano alcune difformità tra la piantina catastale e la situazione reale (vedasi allegato 3-4); in particolare la superfice reale risulta inferiore a quella catastale di circa 2,5 mq, superficie questa appartenente all'adiacente interno n.8 (sub. 374). Inoltre sempre sull'elaborato catastale è presente un balcone al piano

secondo che in realtà è inesistente.

Occorrerà dunque procedere ad un aggiornamento della piantina catastale.

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

Attualmente l'immobile risulta abitata dalla signora in forza del contratto di locazione del 12.12.2016 con validità fino al 12.12.2024, stipulato con l'esecutato sig. (vedi allegato 9).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un normale 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 dei corpi 13, 14 e 9 , le scala esterne e i corridoi di ingresso, il 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

Il fabbricato nel quale è ubicato l'abitazione, risulta avere una struttura intelaiata in c.a. con tre piani fuori terra, 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 pre verniciato.

Per quanto concerne l'esposizione, l'abitazione presenta sia a piano primo che secondo una unica parete finestrata lato Est dove affacciano il soggiorno con balcone la camere da letto e il ripostiglio; il bagno è privo di finestra.

Internamente l'abitazione presenta finiture di normale 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, finestre e persiane in legno con doppi vetri.

Il corridoio comune con gli altri interni, presenta intonaci lisci tinteggiati, pavimenti in gres; la scala esterna di accesso presenta struttura e ringhiera in ferro.

Gli impianti tecnologici, da una ispezione a vista, sembrano tutti funzionanti; quello di riscaldamento è garantito dalla presenza di termoconvettori elettrici sui due piani; una bombola a gas alimenta il piano cottura sebbene esiste la predisposizione per l'alimentazione a gas metano servito in zona. 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 di ferro; l'acqua calda

sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'allaccio idrico è alla linea dell'acquedotto comunale mentre lo scarico delle acque nere è convogliato alla rete fognarie comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile risulta abitato in forza del contratto di locazione del 12.12.2016 con validità fino al 12.12.2024, stipulato con l'esecutato sig..... (vedi allegato 9)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1997 al 18/04/2007		Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. .	06/11/1997	101008	6286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila il	14/11/1997	13109	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2007 al 10/01/2024		Atto notarile di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. .	18/04/2007	39728	4892
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di L'Aquila	24/04/2007	24/04/2007	6320
		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 aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a L'Aquila
Reg. gen.
Quota: 1°
Importo: € 221.800,00
A favore
 - Contro
- Capitale: € 110.900,00
Rogante:
Data: 1° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il
 - Reg. gen.
 - Quota: 1°
A favore
Contro
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila
 - Reg. gen.
 - Quota: 1°
A favore di
Contro
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila
 - Reg. gen.- Reg. part.
 - Quota: 1°
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Cappadocia, l'area sulla quale insiste il complesso immobiliare ubicato via Pian Delle Scagne snc, località Camporotondo, ricade in zona C – Residenziale, assoggettata all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. comunale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di espropriazione, denominato "Monna Rosa" ubicato in via Pian Delle Scagne snc, località Camporotondo nel comune di Cappadocia (Aq), risulta edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n.10 - pratica edilizia n.8/84 prot. 938 del 28/07/1984, rilasciata al sig.
Amministratore della soc. (vedi allegato 5)
- Variante n.13 del 25/07/1988, rilasciata alla al sig., Amministratori della soc.
..... (vedi allegato 5)

Per detta unità immobiliare, unitamente a tutte le altre facenti parte il complesso immobiliare di che trattasi, in data 21/04/1997 veniva rilasciata dal sindaco del comune di Cappadocia il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità (vedi allegato 5).

Dall'esame degli elaborati progettuali facenti parte la Variante n.13/88 del 25/07/1988 (ultimo elaborato progettuale presentato) visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cappadocia, risultano alcune difformità rispetto alla situazione esistente: si riscontra l'ampliamento del corridoio d'ingresso comune agli interni 7 e 8 a discapito della superficie prevista da variante per i due appartamenti; il tutto senza aumento di volume e di superficie e la realizzazione di una finestra nel soggiorno in luogo di una seconda finestra vetrina prevista nel progetto di variante (vedasi 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.

La suddetta documentazione non è neanche presente nella pratica visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Cappadocia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti i seguenti oneri condominiali:

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 456,00

Da un colloquio telefonico avuto con l'amministratore del condominio è emerso che alla data odierna, a bilancio finale approvato nel mese di giugno 2024, il condominio vanta un credito nei confronti dell'esecutato, sig. di € 837,40 e un debito nei confronti dell'inquilina sig..... di € 328,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in quanto la presenza di un posto auto esterno e di una piccola cantina a servizio dell'abitazione agevolano sicuramente la vendita dell'immobile oggetto di espropriazione

Il lotto unico risulta così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cappadocia (AQ) - via Pian delle Scagne snc, località CAMPOROTONDO , edificio n.13, interno 7, piano 1-2

Porzione di edificio a schiera su due livelli (primo e secondo) appartenente al fabbricato n.13 (interno 7), del complesso residenziale denominato "Monna Rosa" ubicato in via Pian Delle Scagne snc, località Camporotondo nel comune di Cappadocia (Aq). Si tratta di un complesso immobiliare costituito da n.15 fabbricati per un totale di n.126 unità abitative, n.1 locale condominiale/cabina enel e locale tecnico, n.88 rispostigli-cantine e n.26 posti auto. La zona di ubicazione del complesso residenziale risulta completamente urbanizzata con presenza di servizi di ogni genere. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta costituita da una piano giorno con soggiorno, angolo cottura e balcone (primo livello) ed un piano notte (secondo livello) con camera da letto bagno e ripostiglio; i due livelli sono collegati da una scala interna del tipo a chiocciola. Completano il bene in oggetto una cantina ripostiglio ubicata al piano seminterrato del corpo di fabbrica n.9 contraddistinta col n.31 ed un posto auto esterno indicato col n.34

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 105, Sub. 373, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 105, Sub. 357, Categoria C2 - Fg. 23, Part. 105, Sub. 35, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.000,00

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 del comune di Cappadocia 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, esposizione e vetusta, un valore di mercato unitario min.-medio-max rispettivamente pari a 450,00 €/mq - 650,00 €/mq - 850,00 €/mq, valori questi supportati anche dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia delle Entrate che in località Camporotondo (codice di zona OMI E1:vedi allegato 8), prevede un' quotazione minima di 530 €/mq e una max di 790€/mq per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", con un valore medio pari a 660 €/mq molto vicino a 650,00 €/mq emerso dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto.

Il valore preso dunque in considerazione sarà di 650 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cappadocia (AQ) - via Pian delle Scagne snc, località CAMPOROTONDO , edificio n.13, interno 7, piano 1-2	47,26 mq	650,00 €/mq	€ 30.719,00	100,00%	€ 30.719,00
Valore di stima in C.T.:					€ 30.700,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti nonché delle esistenze 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: $0,95 \times € 30.700,00 = € 29.165,00$ in ct € 29.200,00

DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE E SPESE CONDOMINIALI

Come detto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio concesso (variante n.13 del 25/07/1988); si tratta di modifiche di tramezzature riguardanti il corridoio comune di ingresso e la modifica di un vano finestra vetrina in finestra che potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una Sanatoria Edilizia ad esempio col Decreto Sbocca Italia 2023, per la quale si dovrà pagare una sanzione di € 1.000,00 più spese tecniche per la redazione della pratica, quantificabili in € 800,00.

Anche in catasto occorrerà modificare la piantina dell'abitazione aggiornandola alla situazione reale per un costo stimato tra spese catastali e tecniche pari a € 600,00.

In ultimo c'è poi da considerare il credito di circa € 840,00 che il condominio vanta nei confronti dell'esecutato

VALORE FINALE DEL BENE

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

$$€ 29.200,00 - € 1.800,00 - € 600,00 - € 840,00 = € 25.960,00 \text{ in c.t. } € 26.000,00$$

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 15/07/2024

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

