

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Orlandi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli ed oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.274,40	17

All'udienza del 15/04/2025, il sottoscritto Ing. Orlandi Danilo, con studio in Via Lago di Scanno, 39 - 67051 - Avezzano (AQ), email studiotecnico.orlandi@yahoo.it, PEC danilo.orlandi@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2025 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 Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 collocato ai piani 1° e 2° di un fabbricato civile in muratura ordinaria con annessa cantina al piano terra, edificato nel territorio del Comune di Luco Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata alla p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 rispettivamente.

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** - Appartamento ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Luco Dei Marsi(AQ) ed è individuato catastalmente al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata alla p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 rispettivamente (rif. Allegati 1 e 2).

I beni eseguiti risultano costituiti da una unità abitativa collocata ai piani primo e secondo con ingresso indipendente posto su Via del Gallo civico n.2, un locale cantina al piano terra con doppio ingresso di cui uno su Via del Gallo civico n.4 e l'altro sull'antistante Via Roma, il tutto parte integrante di un fabbricato civile a maggior consistenza che si eleva per più piani fuori terra e confina rispettivamente:

- a NORD-EST l'intero fabbricato individuato dalle p.lle 340/341 e 342 tutte sub1 confina per i rispettivi tratti in elevazione con la Strada Comunale Via Roma;
- a SUD-EST una porzione del fabbricato pignorato confina per i rispettivi tratti in elevazione con la strada comunale Via del Gallo e con la p.lla 339 appartenente ad altra ditta;
- a NORD-OVEST una porzione del fabbricato pignorato confina per i rispettivi tratti in elevazione con la strada comunale Via del Gatto e con la p.lla 284 appartenente ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (piano 1°)	22,58 mq	35,72 mq	1	35,72 mq	2,50 m	P1
abitazione (piano 2°)	28,80 mq	48,64 mq	1	48,64 mq	2,70 m	P2
scala esterna + balconi	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	
cantina	29,76 mq	45,94 mq	0,35	16,08 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				102,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Luco dei Marsi in una zona centrale costituente il vecchio centro storico del paese, risulta collocato vicino alle principali attività commerciali e servizi, è posto poco

distante dal palazzo comunale, scuole e dalla piazza centrale del paese.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Per la cronistoria catastale dell'immobile si allega la Visura Storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	340	1		A3	1	4.5 vani	98 mq	199,87 €	T-1-2	p.lle 341/342 sub.1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi cartacea eseguita e dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto si è riscontrata la non totale corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale allegata in atti e lo stato dei luoghi; le difformità riscontrate sono di seguito evidenziate:

- Assenza nella planimetria catastale del Piano 1° della parete divisoria evidenziata in rosso dal sottoscritto collocata in prossimità del portone di ingresso a disimpegno del vano scala dalla contigua zona cucina (rif. Allegati 3 e 7).
- Errata rappresentazione nella planimetria catastale del Piano 1° per i seguenti elementi:
La posizione della porta sulla parete posta a separazione del locale Cucina con il contiguo locale "Bagno" così come identificato e rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale, non coincide con lo stato dei luoghi.
L'attuale destinazione d'uso del locale identificato come "Bagno" nella planimetria catastale del Piano 1° non coincide con lo stato dei luoghi; il predetto locale risulta essere ad oggi un piccolo vano privo di servizi igienici e risulta adibito a camera da letto (rif. Allegati 3 e 7).
- Errata rappresentazione nella planimetria catastale del Piano 2° per i seguenti elementi:
La posizione della porta sulla parete posta a separazione del locale centrale di più ampia metratura con il contiguo locale a lato nord, non coincide con lo stato dei luoghi.
Il locale posto al lato nord del Piano 2° "privo di denominazione nella attuale planimetria catastale" risulta essere ad oggi diviso in due locali tramite una parete non rappresentata nella planimetria catastale; i predetti due locali risultano ad oggi adibiti a bagno e disimpegno/antibagno ad esso contiguo (rif. Allegati 3 e 7).

- Errata rappresentazione nella planimetria catastale del Piano terra per il seguente elemento:
La posizione del varco di apertura sulla parete interna che divide i due locali cantina risulta leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato in planimetria (rif. Allegati 3 e 7).

- Assenza nell'elaborato grafico catastale del Piano terra e Piano 2° per i seguenti elementi minori:
Non risultano rappresentati nella planimetria catastale dei piccoli varchi di areazione/illuminazione effettivamente riscontrati sulle pareti perimetrali esterne dell'immobile nel locale cantina al PT e nel bagno del Piano 2°.

E'opportuno eseguire una variazione catastale al fine di riallineare le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi, va eseguita pertanto una pratica DOCFA il cui costo complessivo ivi compreso il compenso di un tecnico professionista è pari a circa euro 700,00 (euro settecento/00); tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

Si fa presente che nelle attuali planimetrie e visure catastali i beni esegutati risultano associati dal punto di vista Comunale a "Via del Gallo civico 2-4-6" del Comune di Luco dei Marsi (AQ).

L'immobile esegutato individuato catastalmente dalle p.lle 340/341 e 342 graffate tutte sub1 del fg8, risulta nella realtà associato ai soli numeri civici 2 e 4 di Via del Gallo, con l'esclusione del civico numero 6 che appartiene ad un'altro immobile non esegutato di altra ditta.

Il civico n.6 erroneamente riportato negli atti catastali ed ivi compreso in quello di pignoramento andrebbe eventualmente corretto ai fini catastali e può essere fatto in concomitanza della pratica DOCFA di variazine catastale sopra mensionata.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Gli immobili esegutati individuati catastalmente al Fg.8 dalla p.la 340 sub.1 graffata con la p.la 341 sub.1 e p.la 342 sub.1 risultano ad oggi locati al Sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione per la sola porzione immobiliare ad uso abitativo "Via del Gallo civico n.2" (rif. Allegato n.8).

STATO CONSERVATIVO

Il compendio pignorato pur presentandosi in cattivo stato conservativo risulta ad oggi abitato non dagli esegutati ma da persona con regolare contratto di locazione.

Il cattivo stato conservativo in cui riversano i predetti beni risulta oggettivamente riscontrabile ed è cagionato dall'incuria e dalla assenza della necessaria manutenzione.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di elementi radianti nelle varie stanze e della relativa caldaia, risulta presente solo un camino ed una stufa collocati nel locale cucina.

Le pareti e i solai nelle varie stanze presentano crepe e distaccamenti negli elementi di rifinitura, tali da

necessitare manutenzione e lavori edilizi al fine della corretta, sicura e salutare vivibilità dei predetti luoghi. Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di costatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; ad ogni modo risultano visibili in corrispondenza dell'intradosso dei solai del piano secondo delle macchie cagionate quasi sicuramente da eventuali perdite provenienti dalla sovrastante copertura.

I costi di manodopera e dei materiali necessari per il ripristino delle eventuali parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.

PARTI COMUNI

I beni esegutati non risultano inseriti in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite e richieste a mezzo pec dal sottoscritto all'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune Di Luco Dei Marsi (AQ) relativamente agli immobili esegutati individuati in Catasto Fabbricati al fg.8, p.lle 340, 341 e 342 è risultato che (rif. Allegato 6):

- non ricadono all'interno del Demanio Civico Comunale;
- non sono inclusi tra gli immobili riportati negli elaborati per l'accertamento delle aree di proprietà Comunale, allegati alla Del. C.C. n.42 del 07/08/1956;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Luco dei Marsi in una zona centrale del vecchio centro storico del paese e risulta individuato nel catasto fabbricati al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata alla p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 rispettivamente.

I beni esegutati risultano costituiti da una unità abitativa con ingresso indipendente posto su Via del Gallo n.2 ai piani primo e secondo e da una cantina al piano terra costituita da due locali comunicanti con ingressi indipendenti di cui uno su Via del Gallo n.4 e l'altro su Via Roma n.57.

I locali ad uso cantina risultano allo stato grezzo, hanno la quasi totalità delle pareti interne non intonacate e risultano privi di una reale pavimentazione (rif. Allegato 5).

I predetti beni sono parte integrante di un fabbricato civile in muratura ordinaria (pietra con qualche riporto di mattoni) che si eleva su più piani fuori terra.

La quasi totalità della facciata esterna risulta non intonacata e sulla stessa risultano visibili delle catene metalliche di consolidamento che fanno presupporre che molto probabilmente il manufatto sia stato edificato antecedentemente al terremoto del 1915 che ha colpito la zona della Marsica in generale ed ivi compreso il Comune di Luco Dei Marsi.

Nelle vicinanze del predetto bene esegutato sono presenti attività commerciali e servizi, risultano inoltre collocati poco distante da esso il palazzo comunale, scuole e la piazza centrale del paese, punto di ritrovo e aggregazione per l'intera comunità.

L'unità abitativa (rif. Allegato 5) ha una buona esposizione e distribuzione degli spazi interni, risulta munita di affacci panoramici sul paese dai piccoli balconi posti al piano primo e secondo e i locali al suo interno ad eccezione dei locali posti al lato nord (camera e bagno) hanno un'altezza utile di circa ml 2.75 e risultano essere così distribuiti:

il piano primo risulta costituito da un piccolo locale disimpegno collocato in prossimità del portone di ingresso al cui interno è collocata la scala che conduce al piano secondo superiore, un locale cucina munito di camino a vista e porta finestra con balcone che dà su Via Roma e un contiguo locale ad oggi adibito a camera da letto ma che nella planimetria catastale depositata in atti figura come bagno.

Si fa presente che il predetto locale disimpegno al piano primo, non risulta ad oggi rappresentato nella planimetria catastale depositata in atti ed è stato ricavato elevando una piccola parete nel locale cucina in prossimità della scala interna che porta al piano secondo; nel predetto disimpegno risulta collocato inoltre un piccolo lavandino e il contatore dell'energia elettrica in una piccola nicchia incassata (rif. Allegato 5 e 7).

Il piccolo locale cucina così come i restanti locali posti al piano primo e secondo si presenta in cattivo stato di conservazione dovuto alla quasi totale assenza dell'ordinaria manutenzione; le pareti intonacate con sovrastante finitura di pittura muraria risultano sporche e presentano distaccamenti dell'intonaco sia negli elementi verticali che orizzontali, il locale cucina è dotato di tutti gli allacci necessari quali "luce, gas con alimentazione da bombola esterna, ..", e allaccio idrico posto in prossimità del lavandino collocato nel vano disimpegno di ingresso.

il piano secondo risulta costituito da un ampio locale centrale con porta finestra e balcone panoramico, una stanza di discrete dimensioni collocata in corrispondenza dell'arco che dà su Via del Gallo e due ulteriori locali collocati al lato opposto in corrispondenza dell'arco che dà su Via del Gatto, di cui uno di disimpegno e l'altro ad oggi adibito a bagno.

Il bagno posto al piano secondo ha una discreta metratura, risulta maiolicato, munito di vasca da bagno, lavabo e sanitari ma il tutto si presenta in cattivo stato di conservazione; si fa presente inoltre che locali bagno e antibagno precedentemente menzionati risultano rappresentati come un unico locale privo di denominazione nella planimetria catastale depositata in atti (rif. Allegati 3 e 7).

Le pareti esterne del fabbricato si presentano per la maggior superficie prive di intonaco, con pietre a faccia vista, peculiarità tipica di molte delle abitazioni del centro storico il tutto in cattivo stato di conservazione; ad ogni modo si ritiene che una futura ed eventuale opera di restauro della facciata principale del fabbricato eseguito posta su Via Roma ne esalterebbe e valorizzerebbe la sua oggettiva particolarità costruttiva fatta di volte e portali di pietra.

Le pavimentazioni interne dei vari locali sono costituite da mattonelle in graniglia o gres di colore chiaro o scuro a seconda degli ambienti con eventuali giochi geometrici il tutto in discreto stato di conservazione.

Le porte interne ai vari locali sono in legno in discreto stato di conservazione, mentre i serramenti esterni ed interni sono sempre in legno, con persiane esterne e porte finestra in cattivo stato di conservazione e finestre prive di vetro camera.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di caldaia e degli elementi radianti centralizzati (termosifoni); l'unica fonte di riscaldamento riscontrata è la presenza di un camino posto nel locale cucina al piano primo e nella cui parte frontale risulta anteposta una stufa a legna.

Per l'approvvigionamento e l'utilizzo dell'acqua ad uso sanitario non risultano installati serbatoio di accumulo, risulta collocato un piccolo boiler elettrico nel solo bagno posto al piano secondo.

L'appartamento risulta allacciato ai principali servizi quali acqua, luce e fogna, sembrerebbe non presente il contatore del gas e risulta solo presente in prossimità della scala del portone di ingresso un rubinetto del gas connesso ad una bombola esterna.

Non è stato possibile constatare l'effettivo stato di conservazione e manutenzione dell'orditura primaria e secondaria del tetto di copertura in legno accessibile dal locale centrale posto al piano secondo; alla data del sopralluogo risultano visibili sia macchie cagonate da eventuali perdite di acqua nei solai posti all'intradosso del solaio di copertura che circoscritte microlesioni nell'intonaco dei solai.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con interruttori di accensione linee luci e forza motrice datati e posti in apposite scatole portafrutto, risulta installato un interruttore differenziale prescrizione minima di sicurezza a norma del D.M 37/2008 ma mancano i sezionatori magnetotermici a protezione delle varie linee elettriche.

Note:

L'unità abitativa sviluppandosi su più piani collegati da scale interne risulta non adatta a persone con ridotta mobilità o portatrici di handicap grave.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2022
- Scadenza contratto: 20/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Alla data del sopralluogo 17 Maggio 2025 gli immobili esegutati individuati catastalmente al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata con la p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 risultavano abitati e locati al Sig. **** Omissis **** per la sola porzione immobiliare abitativa "Via del Gallo civico n.2" in ragione di un contratto di locazione di 4 anni rinnovabili stipulato il 21/09/2022 con il Sig. **** Omissis **** di cui si allega copia (rif. Allegato 8).

Dai controlli eseguiti è risultato che il contratto di locazione stipulato il 21/09/2022 tra il Sig. **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** è stato regolarmente registrato presso l'ufficio di Avezzano in data 28/09/2022 con il num. 2787.

Ad oggi non risulta che sia stata data alcuna comunicazione di disdetta per il contatto di locazione stipulato il 21/09/2022.

Si ritiene:

che il contratto di locazione stipulato il 21/09/2022 tra il Sig. **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** sia non

opponibile alla procedura esecutiva.

che l'attuale canone di locazione mensile versato dal conduttore di euro 200,00 sia un canone più che congruo per lo stato di vetustà in cui riversano i locali; si fa presente inoltre che il conduttore ha pagato al locatore il canone di locazione anche successivamente alla data di pignoramento e solo successivamente alla data di sopralluogo 17 Maggio 2025 il delegato alla vendita ha concordato e predisposto il versamento dello stesso nell'interesse dei creditori.

di dover applicare una percentuale di deprezzamento del valore dell'immobile in considerazione del suo attuale stato di locazione e che un deprezzamento del 8% del valore dell'immobile sia una percentuale congrua per quanto sopra esposto, in considerazione del residuo e contenuto arco temporale per la sua naturale risoluzione e in aggiunta al regolare pagamento dei canoni di locazione versati dal conduttore con regolarità e senza morosità; la predetta percentuale verrà detratta dal valore finale di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/10/2001	17737	13897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Falcioni Luca	09/03/2010	31031	8283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/03/2010	4371	3145
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2010	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/03/2010	4370	3144
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di L'Aquila aggiornate al 29/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a . il 15/03/2010
Reg. gen. 4372 - Reg. part. 532
Importo: € 199.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 99.700,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a . il 10/01/2025
Reg. gen. 416 - Reg. part. 373
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

N.B. le precedenti formalità dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 29/05/2025 non risultano ulteriori formalità sui beni esegutati in aggiunta a quanto elencato nella relazione notarile allegata agli atti (rif. Allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

Per i beni al fg.8 p.lle 340, 341 e 342 si attesta che (rif. Allegato 6):

- la destinazione urbanistica dell'area su cui risultano edificati i beni esegutati ricadono per l'intera superficie in Zona A "Centro Storico del vigente P.R.G.", approvato dall'Amministrazione Provinciale di L'Aquila con Del.C.P. n.8 in data 02/02/1998;
- ricadono per l'intera superficie in Area C1 "Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero fenomeni di primo distacco del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico... approvato con D.P.C.M. del 07/04/2011";
- non ricadono all'interno del Demanio Civico Comunale;
- non sono inclusi tra gli immobili riportati negli elaborati per l'accertamento delle aree di proprietà Comunale, allegati alla Del. C.C. n.42 del 07/08/1956;
- non risultano ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di poter individuare eventuali titoli abilitativi/concessioni edilizie rilasciate a nome degli esegutati o dei precedenti proprietari dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha eseguito richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Urbanistico e Patrimonio del Comune di Luco dei Marsi(AQ) (rif. Allegato 6).

Dalle ricerche eseguite dal personale tecnico di ufficio presso gli archivi storici del predetto Comune, non si è avuto alcun riscontro della presenza di eventuali pratiche edilizie presentate o approvate per i beni esegutati.

Al fine di definire un compiuto esame della questione rappresentata, non si può prescindere da sintetici cenni sulla normativa urbanistico-edilizia che si è succeduta dalla Legge 17 agosto 1942 n° 1150 (c.d. Legge fondamentale dell'urbanistica) fino al D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (c.d. Testo Unico dell'attività edilizia).

E' necessario ricordare che l'obbligo di un preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (cfr. art. 31, Legge 17 agosto 1942, n° 1150, entrata in vigore il 31 ottobre 1942), ma limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati.

Con l'art. 10, Legge 6 agosto 1967, n° 765 (c.d. legge ponte), che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal giorno 1 settembre 1967, tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.

In sintesi e sulla base delle richiamate normative di riferimento:

- prima del 1942, non era necessario il titolo edilizio sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli

costruiti all'esterno dei centri abitati;

– dal 1942 al 1967 era necessario il titolo edilizio solo per gli immobili costruiti all'interno dei centri abitati, ma non per quelli all'esterno dei centri abitati;

– dal 1967 ad oggi, è necessario il titolo edilizio in tutto il territorio comunale, quindi sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati.

il tutto a meno di eventuali o diverse disposizioni pianificatorie o prescrizioni adottate nei specifici regolamentari edilizi comunali; si fa presente che nel Comune di Luco dei Marsi la data di adozione del primo Regolamento edilizio comunale risalirebbe agli anni sessanta così come riferito al sottoscritto dal tecnico comunale.

Tutto ciò premesso, partendo dal presupposto che molto presumibilmente il fabbricato civile ed ivi compreso i beni eseguiti sono stati edificati antecedentemente al terremoto del 1915 "ipotesi sostenibile per le caratteristiche costruttive del bene e per la presenza di catene metalliche di rinforzo sulle pareti esterne di solito adottate in fase di ricostruzione", si ritiene per quanto sopra ipotizzato in riferimento alla data presunta di edificazione e in considerazione delle leggi urbanistiche sopra menzionate che pur ricadendo i predetti beni in pieno centro storico per essi non sussistesse alcun obbligo specifico di richiesta o rilascio di titolo edilizio abilitativo ai fini della loro edificazione.

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.

Come già evidenziato nella sezione "Dati catastali" della presente perizia, si sono riscontrati in fase di sopralluogo delle difformità nella distribuzione interna e destinazione d'uso dei vari locali rispetto all'attuale elaborato planimetrico catastale depositato in atti il 3 Marzo 2010.

Per le difformità catastali riscontrate va eseguita una variazione catastale al fine di riallineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (i predetti costi sono già stati quantizzati nella relativa sezione), ma si presume che le predette opere siano state realizzate successivamente alla data di accatastamento o in epoca antecedente e ad ogni modo tali da necessitare di un titolo edilizio abilitativo al fine della regolare esecuzione dei lavori.

L'accatastamento di qualsiasi vano o immobile porta solo alla regolarizzazione dal punto di vista fiscale, ma non a quella edilizio urbanistica; pur tuttavia le difformità riscontrate risultano sanabile previa presentazione di una pratica edilizia CILA/SCIA in sanatoria.

La pratica edilizia da adottare comporta in quanto opera già realizzata una sanzione amministrativa che nel caso peggiore è pari a circa euro 1000,00 (euro mille/00).

In conseguenza di ciò si ritiene che un costo totale ipotizzato di circa euro 1500,00 (euro millecinquecento/00) ivi compreso il compenso di un tecnico professionista sia una cifra congrua per la regolarizzazione dei predetti

abusi edilizi; tale importo verrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4
Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 collocato ai piani 1° e 2° di un fabbricato civile in muratura ordinaria con annessa cantina al piano terra, edificato nel territorio del Comune di Luco Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata alla p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 rispettivamente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 340, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p.lle 341/342 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.120,00
Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetica comparativa riferita al mq di superficie utile convenzionale.

Tenuto conto dei dati forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare quotazioni Anno 2024- secondo semestre, destinazione residenziale (rif. Allegato 9), facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato di immobili con caratteristiche costruttive simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto del cattivo stato conservativo in cui riveste cagionato da una carente manutenzione ma anche delle potenzialità del bene per superficie, centralità, esposizione e interesse su immobili a carattere storico, si ritiene che il prezzo di euro 500,00 al mq di superficie utile sia un prezzo congruo per il bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4	102,24 mq	500,00 €/mq	€ 51.120,00	100,00%	€ 51.120,00
Valore di stima:					€ 51.120,00

Valore di stima: € 51.120,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbatimento del 5.0% per assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	5,00	%
Abbatimento del 8.0% in considerazione dello stato di locazione dell'immobile	8,00	%
decurtazioni spese per regolarizzazione edilizia	1500,00	€
decurtazioni spese per regolarizzazione catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 42.274,40

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 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Orlandi Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti, usi civici...
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione immobile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni servizio pubblicità immobiliare

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4

Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 collocato ai piani 1° e 2° di un fabbricato civile in muratura ordinaria con annessa cantina al piano terra, edificato nel territorio del Comune di Luco Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.8 dalla p.lla 340 sub.1 graffata alla p.lla 341 sub.1 e p.lla 342 sub.1 rispettivamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 340, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p.lle 341/342 sub.1

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

Destinazione urbanistica: Per i beni al fg.8 p.lle 340, 341 e 342 si attesta che (rif. Allegato 6): - la destinazione urbanistica dell'area su cui risultano edificati i beni eseguiti ricadono per l'intera superficie in Zona A "Centro Storico del vigente P.R.G.", approvato dall'Amministrazione Provinciale di L'Aquila con Del.C.P. n.8 in data 02/02/1998; - ricadono per l'intera superficie in Area C1 "Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero fenomeni di primo distacco del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico... approvato con D.P.C.M. del 07/04/2011"; - non ricadono all'interno del Demanio Civico Comunale; - non sono inclusi tra gli immobili riportati negli elaborati per l'accertamento delle aree di proprietà Comunale, allegati alla Del. C.C. n.42 del 07/08/1956; - non risultano ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 42.274,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.274,40**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Luco dei Marsi (AQ) - Via Del Gallo n. 2-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 340, Sub. 1, Categoria A3, Graffato p.lle 341/342 sub.1	Superficie	102,24 mq
Stato conservativo:	Il compendio pignorato pur presentandosi in cattivo stato conservativo risulta ad oggi abitato non dagli esecutati ma da persona con regolare contratto di locazione. Il cattivo stato conservativo in cui riversano i predetti beni risulta oggettivamente riscontrabile ed è cagionato dall'incuria e dalla assenza della necessaria manutenzione. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento l'unità immobiliare risulta priva di elementi radianti nelle varie stanze e della relativa caldaia, risulta presente solo un camino ed una stufa collocati nel locale cucina. Le pareti e i solai nelle varie stanze presentano crepe e distaccamenti negli elementi di rifinitura, tali da necessitare manutenzione e lavori edilizi al fine della corretta, sicura e salutare vivibilità dei predetti luoghi. Per quanto riguarda il tetto in legno non è stato possibile eseguire un'ispezione dello stesso al fine di constatare lo stato conservativo degli elementi di orditura principali e secondari; ad ogni modo risultano visibili in corrispondenza dell'intradosso dei solai del piano secondo delle macchie cagionate quasi sicuramente da eventuali perdite provenienti dalla sovrastante copertura. I costi di manodopera e dei materiali necessari per il ripristino delle eventuali parti mancanti o ammalorate e quant'altro occorra per rendere l'unità immobiliare funzionante e a regola d'arte ed adeguata alle vigenti norme sono a carico dell'acquirente e verranno compensati con la decurtazione del 5.0% applicata sul valore di stima.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo cat. A3 collocato ai piani 1° e 2° di un fabbricato civile in muratura ordinaria con annessa cantina al piano terra, edificato nel territorio del Comune di Luco Dei Marsi (AQ) ed individuato catastalmente al Fg.8 dalla p.la 340 sub.1 graffata alla p.la 341 sub.1 e p.la 342 sub.1 rispettivamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		