TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

“Perizia in forma privacy” richiesta dal custode giudiziario il quale la userà ai sensi di legge sotto la propria responsabilità.

Esperto stimatore Arch. Caroli Alfonso, nell'E.I. n.18/2025 del R.G.E.

promossa da

<<...omissis...>>

contro

<<...omissis...>>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Con decreto del 25/06/2025 il Giudice Dott.ssa Francesca GRECO nominava il sottoscritto Arch. Alfonso CAROLI, con studio in Via Mons. P. M. Bagnoli, 71 - 67051 - Avezzano (AQ), <<...omissis...>>, Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Via Molino <<...omissis...>>

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico sita in Castellafiume (AQ) in Via Molino, composto dal piano seminterrato, piano terra e primo piano (sottotetto), con due accessi dalla Via Molino: uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Via Molino n. <<...omissis...>>

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...>>

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

- <<...omissis...>> (Proprietà 1/1)

<<...omissis...>>.

CONFINI

<<...omissis...>>.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,90 mq	189,90 mq	1	189,90 mq	0,00 m	S1-T-1
Superfici secondo il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29/03/2013	9,70 mq	9,70 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	**192,32 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**192,32 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

<<...omissis...>>.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	7	<<...omissis...>>	<<...omissis...>>		A3	3	7,5 vani	206,00 mq	426,08 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Nella planimetria catastale di u.i.u. è riportato al piano primo (sottotetto) un locale bagno che dal sopralluogo non esiste e al posto di tale locale c'è la copertura a falda che copre la cucina del sottostante piano terra. Quindi l'acquirente dovrà riportare in catasto quanto riscontrato dall'esperto stimatore durante il sopralluogo. Per questa operazione l'esperto opererà la decurtazione forfettaria del 2% sul valore di stima. Inoltre si fa presente che dal piano seminterrato si accede sull'area a ovest definita in catasto terreni del Comune di Castellafiume (AQ) foglio 7 particella <<...omissis...>> non è un'area a disposizione della particella <<...omissis...>>.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta con esposizione dei muri su lato nord, est, sud e ovest, le aperture sono presenti su tutti i muri perimetrali tranne che sul muro che affaccia a nord.
L'altezza utile riscontrata dal sopralluogo è di:
-2,15 m. al piano seminterrato;
-2,50 m. al piano terra;
-2,30m. e 2,50 m. al piano primo (sottotetto), dovuto alla presenza di plafone in cartongesso sul soffitto.
Le strutture verticali sono in muratura di pietrame legato con malta cementizia, i solai interpiano e i balconi sono in putrelle di ferro e laterizi, il solaio del piano seminterrato poggia sulle fondazioni mentre la copertura a falde ha struttura in legno con sovrastante tavolato in legno e tegole in laterizio.
Al piano seminterrato è stato realizzato un cappotto sulle pareti del lato nord e del lato est a difesa delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

infiltrazioni d'acqua esterne, infatti durante il sopralluogo è stata rilevata una perdita d'acqua che probabilmente viene da rottura dell'acquedotto comunale su via Molino.
Le pareti interne non portanti sono realizzate in mattoni forati di laterizio; le pareti interne e esterne sono intonacate.
I pavimenti sono in mattonelle di gres.
Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane in legno; il portone di ingresso sul lato est è in legno (Via Molino), mentre la porta di ingresso a sud dalla quale si accede al piano seminterrato è in alluminio.
Gli allacci alle utenze sono tutti staccati; gli impianti elettrici, di riscaldamento e produzione acqua calda, idrici, fognari e del gas non sono stati provati, ma, secondo l'esperto stimatore, nelle condizioni di degrado in cui si trovano non sono funzionanti e necessitano di importanti lavori per il loro ripristino.
Sono presenti la caldaia murale nel bagno al piano seminterrato e gli elementi riscaldanti sicuramente non funzionanti.
È stato riportato erroneamente in catasto un bagno al piano primo, localizzato vicino la scala di accesso al piano, che come rilevato dal sopralluogo non esiste.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in stato di abbandono e ha bisogno di importanti lavori di manutenzione straordinaria quali il ripristino degli intonaci ammalorati interni e esterni compresa la totale tinteggiatura, il controllo delle falde di coperture con la sostituzione delle parti lignee ammalorate, il rifacimento del manto di copertura sostituendo le tegole, il controllo delle gronde e dei canali di scarico delle acque piovane, il ripristino di tutti gli impianti, elettrici, idrici e di scarico, termici e di produzione di acqua calda sanitaria, gas, ecc., attraverso anche la sostituzione di parti importanti di essi.
Gli infissi esterni ed interni dovranno essere manutenzionati e dovranno essere forniti anche nuovi infissi interni dove mancanti. Sarà compito a totale cura e spese dell'acquirente eseguire tutti i lavori menzionati e quant'altro necessario, compreso l'ottenimento di tutte le certificazioni e autorizzazioni necessarie ai fini dell'agibilità/abitabilità dell'immobile.
L'esperto in sede di valutazione del bene applicherà la decurtazione forfettaria del 10% sul valore dell'immobile per assolvere ai costi che l'acquirente dovrà supportare per i lavori da eseguire per l'immobile staggito e secondo quanto descritto in precedenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Dal sopralluogo del 25.07.2025 in presenza anche del custode giudiziario e dell'esecutato l'immobile risultava non occupato, <<…omissis…>>.

PROVENIENZE VENTENNALI

<<…omissis…>>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il <<…omissis…>>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il <<…omissis…>>

Oneri di cancellazione

Le spese della cancellazione dei gravami sono a carico della procedura e le formalità sono da cancellare col decreto di trasferimento. 1 - La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art.15 D.P.R. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00. 2 - Per le ipoteche giudiziarie e legali il costo di cancellazione totale o restrizione di ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€. 35,00) ed all'imposta di bollo (€. 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% sulla base imponibile, che nel nostro caso è costituita dal prezzo di aggiudicazione (art.44 del D.P.R. n.131/1986-TUR), con un minimo di €. 200,00 (d.lgs. 31.10.1990, n.347). 3 - Il costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento è di 27 euro di emolumenti e diritti PRA, più 48 euro di imposta di bollo e per il rilascio del certificato di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti dell'esperto stimatore, con pec protocollata al n. <<…omissis…>> del 09/07/2025, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castellafiume (AQ) ha dichiarato verbalmente che l'immobile staggito si trova in zona A (Ristrutturazione) del vigente P.R.G. e che l'area in cui insiste l'immobile è normata dall'art.18 delle N.T.A.. L'esperto stimatore fa presente comunque che nelle rappresentazioni cartacee fornite non è molto evidente l'appartenenza del fabbricato oggetto del pignoramento alla zona omogenea di PRG comunicata dal responsabile dell'ufficio tecnico di Castellafiume.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dai documenti ricavati dall'archivio storico del Catasto dell'Aquila risulta che l'allora ufficio l'U.T.E. ha eseguito l'"ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO" degli immobili foglio <<…omissis…>> (Catasto E.U.), il 04/08/1942 a seguito delle dichiarazioni di unità immobiliari urbane presentate nell'anno 1940<<…omissis…>>.
Le suddette unità catastali, che successivamente hanno formato l'immobile in catasto fabbricati del Comune di Castellafiume (AQ) al foglio <<…omissis…>>, sono presenti dal 1940.
Per cui l'immobile staggito è stato costruito prima dell'anno 1940 e non necessitava di chiedere autorizzazione preventiva per svolgere l'attività edificatoria, perché realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150.
Si fa presente che il titolo abilitativo è stato rilevato ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia (DPR n.380/2001): <<*….omissis…. 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ….omissis….. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, (comma aggiunto dall'art.10, comma 1, lettera d), della legge n.120/2020). ….omissis….*>>.
Inoltre nell'atto di compravendita del 02/10/2006, a rogito Notaio <<…omissis…>>, le venditrici dichiarano, oltre alla costruzione del fabbricato antecedente al 1° settembre 1967, che: <<*….omissis….. Articolo 2 - ….omissis….. le opere di ristrutturazione sono state eseguite in virtù della concessione edilizia n. <<…omissis…>>. La Parte venditrice dichiara altresì che a tutt'oggi nell'unità immobiliare oggetto del presente atto, non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni od autorizzazioni in sanatoria. ….omissis…..*>>.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Per quanto riguarda gli usi civici il Comune di Castellafiume (AQ) è sprovvisto della "CARTA DEGLI USI CIVICI E DEL DEMANIO COMUNALE" ma il responsabile dell'area tecnica comunale ha confermato all'esperto stimatore che l'immobile in questione non è gravato da usi civici e/o diritti demaniali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un "**Lotto Unico**" cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellafiume (AQ) - Via Molino n. <<...omissis...>>
  Abitazione di tipo economico sita in Castellafiume (AQ) in Via Molino, composto dal piano seminterrato, piano terra e primo piano (sottotetto), con due accessi dalla Via Molino: uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra.
  <<...omissis...>>
  Il valore di stima applicato al mq è arrotondato a 485,00 €/mq.

Per cui si ha che il valore di stima dell'immobile staggito è:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellafiume (AQ) - Via Molino n.32	192,32 mq	485,00 €/mq	€ 93.275,20	100,00%	€ 93.275,20
				Valore di stima:	€ 93.275,20
				Valore di stima arrotondato a:	**€ 93.300,00**

Valore finale di stima del Lotto: € 93.300,00

(euro novantatremilatrecento/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il locale bagno, riportato in catasto nella planimetria di u.i.u. al piano primo (sottotetto) dell'immobile staggito, dal sopralluogo non esiste e al posto di tale locale c'è la copertura a falda che copre la cucina del sottostante piano terra. Inoltre al piano seminterrato sul lato ovest c'è una porta con la quale si accede ai terreni identificati in catasto al foglio <<...omissis...>> che non sono corte dell'immobile staggito. Infine la superficie convenzionale considerata per il calcolo del valore di stima è stata ottenuta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo. <<...omissis...>>

Avezzano, li 16/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alfonso CAROLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato A - Documentazione fotografica da sopralluogo del 25/07/2025
- ✓ Allegato B - Rilievo immobile da sopralluogo del 25/07/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009