

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Colaiuda Gianfilippo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.484,00	9

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Ing. Colaiuda Gianfilippo, con studio in Via dei Portici, 27 - 67059 - Trasacco (AQ), email gianfilippo.colaiuda@libero.it, PEC gianfilippo.colaiuda@ingpec.eu, Tel. 3493827761, Fax 0863 941200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°

Il bene in oggetto è costituito da un edificio adibito a civile abitazione a due piani ubicato nel Comune di Magliano de' Marsi in via Fonte Nuova snc e distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 p.lla 32 sub 5. In dettaglio l'abitazione è costituita da una cucina-soggiorno e da un bagno al piano terra e da due camere e disimpegno al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Pia Croce

Si precisa che l'attuale indirizzo dell'immobile in questione è: Largo Mattatoio n. 2 e non via Fonte Nuova snc come riportato nella documentazione in atti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare confina a nord-est con Largo Mattatoio; a sud-est con il sub 3 della stessa P.lla 32 dello stesso Foglio 62 (appartenente ad altra proprietà); a sud-ovest con altro fabbricato identificato con la P.lla 590 dello stesso Foglio 62 (appartenente ad altra proprietà), a nord-ovest con il sub 4 della stessa P.lla 32 dello stesso Foglio 62 (appartenente ad altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	56,20 mq	1	56,20 mq	3,00 m	T, 1°
Totale superficie convenzionale:				56,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	32	5		A2	3	4 vani	57 mq	216,91 €	T, 1°	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in questione si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare è quota parte di un edificio in linea interamente in muratura a due piani fuori terra adibito a civile abitazione e con ingresso autonomo. Nel dettaglio esso si compone di una cucina-soggiorno con camino ed un bagno al piano terra e da due camere e un disimpegno al piano primo; i due piani sono collegati da una scala. La superficie totale lorda è pari a 56,20 mq e quella netta è pari a 42,00 mq; l'altezza netta del piano terra è pari a 2,80 m, mentre quella del piano primo è variabile secondo l'inclinazione della copertura da un minimo di 2,65 m ad un massimo di 3,90 m. Il solaio di interpiano è in putrelle in acciaio e tavelloni e la copertura è in legno, a vista nelle camere, con sovrastante manto di tegole. Le pareti interne ed esterne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres ceramico, gli infissi interni ed esterni sono in legno. Sono presenti tutti gli impianti tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. vigente del Comune di Magliano de' Marsi il fabbricato ricade in zona B1 (Completamento di aree edificate con continuità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano de' Marsi per l'immobile in questione è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in data 20/10/2003 prot. 8280 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato il Nulla Osta anche dalla Sovrintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Regione Abruzzo in data 16/12/2003 Prot. 22558/03. Esiste corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto depositato e autorizzato con il titolo abilitativo su scritto, ad eccezione di una difformità sanabile, consistente nella mancata realizzazione di un balcone al piano primo, previsto invece nel progetto approvato.

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** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°
Il bene in oggetto è costituito da un edificio adibito a civile abitazione a due piani ubicato nel Comune di Magliano de' Marsi in via Fonte Nuova snc e distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 p.la 32 sub 5. In dettaglio l'abitazione è costituita da una cucina-soggiorno e da un bagno al piano terra e da due camere e disimpegno al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 32, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.084,00
Come precedentemente descritto, esiste una difformità da sanare, consistente nella mancata realizzazione di un balcone al piano primo rispetto a quanto autorizzato. Le spese tecniche, i bolli, i diritti di segreteria e gli oneri concessori per la suddetta sanatoria edilizia ammontano a € 1.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°	56,20 mq	820,00 €/mq	€ 46.084,00	100,00%	€ 46.084,00
				Valore di stima:	€ 46.084,00

Valore di stima: € 46.084,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, bolli e spese tecniche	1.600,00	€

Valore finale di stima: € 44.484,00

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.

Trasacco, li 08/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Colaiuda Gianfilippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie dell'immobile
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nulla Osta Sovrintendenza Beni Ambientali Regione Abruzzo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio di P.R.G.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°
Il bene in oggetto è costituito da un edificio adibito a civile abitazione a due piani ubicato nel Comune di Magliano de' Marsi in via Fonte Nuova snc e distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 p.la 32 sub 5. In dettaglio l'abitazione è costituita da una cucina-soggiorno e da un bagno al piano terra e da due camere e disimpegno al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 32, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente del Comune di Magliano de' Marsi il fabbricato ricade in zona B1 (Completamento di aree edificate con continuità).

Prezzo base d'asta: € 44.484,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.484,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Magliano de' Marsi (AQ) - Via Fonte Nuova snc, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 32, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	56,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un edificio adibito a civile abitazione a due piani ubicato nel Comune di Magliano de' Marsi in via Fonte Nuova snc e distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 p.la 32 sub 5. In dettaglio l'abitazione è costituita da una cucina-soggiorno e da un bagno al piano terra e da due camere e disimpegno al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		