

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	6



All'udienza del 23/01/2023, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - Strada Regionale 17 bis/A snc

Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - Strada Regionale 17 bis/A 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 ai seguenti esecutati:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno sito in L'Aquila, fraz. Paganica censito al NCT di L'Aquila (sez. Paganica) al fol. 28, particella 1849, confina a Nord con le particelle 422, 189, 191, ad est con le particelle 186,489, 164, 487, a sud con il fiume Vera, e ad ovest con le particelle 327 e 329.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5448 mq	5448 mq	1	5448 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5448 mq		

Si precisa che sul lotto di terreno su indicato sono stati realizzati due costruzioni.

La prima realizzata in legno è composta da una unità immobiliare di tipo residenziale, la cui consistenza è di 37mq

La seconda realizzata con struttura in acciaio sembra avere una destinazione di tipo magazzino, e presenta una porzione di 150mq completamente chiusa sui quattro lati con accesso dall'esterno da due grandi portoni, mentre la restante parte di 300mq risulta comunque coperta dalla medesima copertura in acciaio ma presenta due lati liberi da tamponature.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal 05/06/1976 al 24/05/2007	Catasto Terreni , Fg. 28, Part. 188, Qualità Seminativo irriguo Cl.01, Superficie (ha are ca) 5448, Reddito dominicale € 36,58 Reddito agrario € 23,92
Dal 24/05/2007 al 25/09/2023	Catasto Terreni , Fg. 28, Part. 1849, Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 5448

Impianto meccanografico del 05/06/1976

Tipo Mappale del 24/05/2007 pratica n.AQ0208622 in atti dal 24/05/2007 (n.208622.1/2007)
Soppresso: L'Aquila (a345E) Foglio 28 particella 188

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1849				Ente urbano		5448 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente anche se i due fabbricati presenti e riportati in mappa non risultano essere stati accatastrati.

PRECISAZIONI

Sul terreno oggetto della presente relazione sono stati realizzati due costruzioni. La prima realizzata in legno è composta di una unità immobiliare di tipo residenziale. La seconda realizzata con struttura in acciaio sembra avere una destinazione di tipo magazzino, in quanto presenta una porzione completamente chiusa sui quattro lati con accesso dall'esterno da due grandi portoni, mentre la restante parte risulta comunque coperta dalla medesima copertura in acciaio ma presenta due lati liberi da tamponature.

STATO CONSERVATIVO

L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e l'ingresso è servito da un cancello scorrevole. Alla data del sopralluogo il terreno non si presentava per uso agricolo ma presentava una buona parte pavimentata con asfalto e su una porzione era stata realizzata una via per la circolazione dei mezzi con ghiaia, mentre la restante parte risultava incolta e ricoperta di piante e arbusti. Per quanto concerne i due fabbricati presenti, il primo quello residenziale si presenta in uno stato di abbandono e molto degradato, sullo stesso sono state realizzate ulteriori superfetazioni anch'esse fatiscenti. Mentre l'altro quello con destinazione a magazzino si trova in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sul terreno oggetto di stima sono presenti due fabbricati all'interno dei quali è presente una gran quantità di mobili, infissi e materiale di diversa natura, inoltre all'esterno nel perimetro del terreno, sono presenti una discreta quantità di diversi materiali da costruzione e attrezzature stoccate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Terreno censito al N.C.T. di L'Aquila (sez.E - Paganica) Fog.28 Particella 1849 (derivata dalla originaria Particella 188, a seguito di "tipo mappale" del 24.05.2007), risulta di proprietà - per l'intero - [REDACTED], in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 30.03.2002 n.rep.102247 a rogito del notaio Roberto Ciancarelli, trascritta in data 24.04.2002 al n.4834 di reg. part., dalla [REDACTED]; Alla [REDACTED] i suddetti beni erano pervenuti per compravendita del 09.06.1973 a rogito del notaio Dario D'Armi, trascritta in data 05.07.1973 al n.10534 di reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 28/06/2018
Reg. gen. 10473 - Reg. part. 957
Quota: 1/1
Importo: € 100.884,67
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Verbale pignoramento Immobili**
Trascritto a L'Aquila il 09/06/2022
Reg. gen. 10746 - Reg. part. 8752
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade all'interno del PRG del Comune di L'Aquila per una parte nella zona agricola intensiva Art. 63 c. 2.III, e per una parte quella a confine con il fiume vera, nella zona agricola di rispetto ambientale Art. 63 c. 2.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno sono stati realizzati senza titolo edilizio due immobili, uno più piccolo di tipo residenziale e l'altro il più grande di tipo magazzino. Per entrambi è stata presentata domanda di condono in data 31/03/1995 presso il Comune di L'Aquila ove è stato possibile visionare le due pratica identificate rispettivamente: prat. 10368 prot. 20599 del 28/04/1995 per l'immobile di tipo residenziale, e prat. 10367 prot. 20598 del 28/04/1995 per il magazzino. Nei fascicoli risultano essere state presentate solo le domande per il condono con il pagamento di parte degli oneri, ma non è presente alcuna documentazione tecnica al fine del rilascio del condono, che pertanto non è stato neanche istruito e che ad oggi non può essere rilasciato dall'Amministrazione. I due fabbricati non risultano censiti al NCEU.

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** - Terreno ubicato a L'Aquila (AQ) - Strada Regionale 17 bis/A snc
Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1849, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.000,00

Il valore di stima del bene n. 1 è stato determinato dalla somma del valore di stima di:
Immobile di tipo residenziale nelle attuali condizioni Mq 37 x 400,00 €/mq = 14.800,00

Immobile tipo magazzino porzione chiusa Mq 150 x 600,00 €/mq = 90.000,00

Immobile tipo magazzino porzione aperta Mq 300 x 250,00 €/mq = 75.000,00

Terreno area esterna ai fabbricati 5448-487= 4961 X 8,00 €/mq = 39.668,00

TOTALE € 219.468,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli immobili presenti sul terreno, per i quali sarà necessario completare le due pratiche di condono presentate presso il Comune di L'Aquila al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per entrambi gli immobili. Tali costi includono i lavori di sistemazione allacciamenti e messa a norma degli immobili, gli onorari e le spese per i tecnici incaricati, oneri urbanistici e catastali. Tali costi ammontano a € 80.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 1= 219.468,00-80.000,00= 139468,00 in cifra tonda: € 140.000,00

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.

L'Aquila, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di mappa catastale
- N° 2 Visura catastale
- N° 3 Elaborato fotografico
- N° 4 Perizia in versione privacy