
TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bencivenga Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2022 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2022 del R.G.E.....	24



All'udienza del 07/03/2023, il sottoscritto Arch. Bencivenga Francesco, con studio in Via Macerine, 13 - 67051 - Avezzano (AQ), email francesco.bencivenga@tiscali.it, PEC bencivengafrancesco@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.000, 13.374)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata è sito nel Comune di Capistrello sulla via Palentina, a circa 3 km da centro abitato; la zona presenta solo sporadiche edificazioni prospicente all'edificio in oggetto è presente un insediamento artigianale/produttivo.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un edificio che si sviluppa per due piani di altezza, piano terra e piano primo, con struttura in CA.

L'edificio ha una area di pertinenza comune a tutte le unità, l'accesso al piano primo avviene attraverso un scala esterna posta sul prospetto est dell'edificio.

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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Il Garage si trova all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato facente parte dello stesso lotto di vendita. Il garage è posto sul confine nord della particella, il percorso carrabile parte dall'accesso su via Palentina e attraversa il lotto prima centralmente e poi in maniera adiacente al confine nord. Il manufatto è in C.A., si sviluppa per un solo livello ed ha copertura piana, l'unico accesso è quello carrabile e non è collegato con altre unità.

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. 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 Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

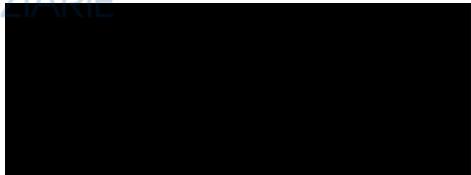
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

•



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'appartamento confina:

- a N/W con lotto di pertinenza;
- a N/E con lotto di pertinenza;
- a S/E con lotto di pertinenza;
- a S/W con lotto di pertinenza.

La particella (foglio 16 part. 628) confina con:

- a N/W con part. 587;
- a N/E con Strada Palentina;
- a S/E con part. 225;
- a S/W con part. 58.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'appartamento confina:

- a N/W con part. 587 , foglio 16;
- a N/E con lotto di pertinenza;
- a S/E con sub. 3;
- a S/W con lotto di pertinenza.

La particella (foglio 16 part. 628) confina con:
 a N/W con part. 587;
 a N/E con Strada Palentina;
 a S/E con part. 225;
 a S/W con part. 58.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	107,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,70 m	primo
residenziale - balconi/terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	primo
residenziale- balconi/terrazzo	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				144,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni comuni del condominio non sono stati considerati come incidenza condominiale nel calcolo della consistenza immobiliare, il loro valore aggiunto è stato considerato nella definizione dei fattori utilizzati nella stima dell'immobile.

Per i balconi/terrazzi, così come indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza immobiliare" dell'Agenda del Territorio, viene considerato un coefficiente di riduzione del 30 % fino ad una concorrenza di 25 mq e del 10 % per la restante parte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,50 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	2,85 m	terra
Totale superficie convenzionale:				37,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2011 al 13/09/2011	██████████ proprietà per 1000/1000 , in regima di comunione dei beni con ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 578,43 Piano T-1
Dal 13/09/2011 al 20/04/2023	██████████ ██████████ /2)	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 578,43 Piano T-1

I Titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2011 al 13/09/2011	██████████ proprietà per 1000/1000 , in regima di comunione dei beni con ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 578,43 Piano T-1
Dal 13/09/2011 al 20/04/2023	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 628, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 578,43 Piano T-1

I Titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	628	4		A2	4	7 vani	145 mq	578,43 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano alcune piccole differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

Lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale a meno di:

- una piccola porzione di tamponatura in prossimità dell'ingresso che risulta più in fuori rispetto al progetto (vedere POS 1 nell'allegato n. 10);
- tramezzo di separazione tra camera 1 e bagno2, spostato verso la camera(vedere pos. 2, nell'allegato n.10);
- paretina di ingresso al corridoio della zona notte (vedere pos .3 nell'allegato n. 10);
- non è presente un'infilata di "pilastrini" riportati nell'architettonico del progetto, in corrispondenza della separazione tra bagno 1 e camera1 e tra camera 2 e camera 3 (si faccia raffronto tra all. n. 6 e all. n. 8);
- la posizione delle finestre del salotto, e del bagno 1 differiscono di circa 1 m dalle posizioni di progetto;
- le dimensioni delle finestre in generale presentano leggere difformità
- non è presente il tramezzo di separazione tra cucina e salone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	628	2		C6	7		27 mq	57,17 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano alcune piccole differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

- l'apertura di ingresso al garage risulta più larga nello stato di fatto rispetto al catastale 3,25 m contro 2,50 m;
- la tamponatura interna verso il fabbricato residenziale, risulta leggermente differente, realizzata circa 40/50 cm a svantaggio del garage (si faccia raffronto tra all. n. 2 e all. n. 9);
- la finestra sul lato N/W risulta spostata di circa 40 cm e più stretta;
- è presente una finestra, non riportata nel catastale, realizzata in una delle pareti che confina con la residenza al piano terra (si faccia raffronto tra all. n. 2 e all. n. 9).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione e controllata la completezza dei documenti ex.art 567

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione e controllata la completezza dei documenti ex.art 567

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

[REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'appartamento ha un buono stato di conservazione, ha rifiniture di buon livello, risulta inoltre avere una buona distribuzione funzionale. I pavimenti sono in marmo in tutti gli ambienti tranne che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono in gres. le pareti interne sono finite ad intonaco liscio e pitturate, una buona parte risultano trattate con trattamento spatolato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Il Garagre non presenta un buono stato di conservazione, le pareti risultano solo intonacate e non mantenute (imbiancatura) il pavimento è in cemento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Le parti comuni con la proprietà dell'appartamento a piano primo sono costituite dall'area di pertinenza del lotto, la centrale idrica e un ripostiglio posti entrambi al piano terra e che misurano rispettivamente circa mq 2 e mq 3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Le parti comuni con la proprietà dell'appartamento a piano primo sono costituite dall'area di pertinenza del lotto, la centrale termica e un ripostiglio posti entrambi al piano terra e che misurano rispettivamente circa mq 2 e mq 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Non risultano servitù a carico del bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Non risultano servitù a carico del bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio a due livelli, che a piano terra ospita un appartamento analogo.

L'accesso al lotto sia carrabile che pedonale, avviene da via Palentina, il lotto è di forma oblunga orientato in direzione N/E - S/W, l'immobile è posto al centro del lotto sia trasversalmente che longitudinalmente.

L'edificio ha una struttura in CA con tetto a falde con manto di copertura in tegole, muratura di tamponamento in laterizio ed è finito esternamente ad intonaco, complessivamente si presenta in buono stato di conservazione.

All'appartamento pignorato, posto come detto al piano primo, si accede tramite una scala in CA scoperta a chiocciola posta all'angolo N/E - S/W, l'alloggio è quasi completamente circondato da balconi terrazzi, l'unico lato che ne rimane in parte sprovvisto è il lato N/W.

L'appartamento ha un buono stato di conservazione, ha rifiniture di buon livello, risulta inoltre avere una buona distribuzione funzionale. I pavimenti sono in marmo in tutti gli ambienti tranne che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono in gres. le pareti interne sono finite ad intonaco liscio e pitturate, una buona parte risultano trattate con spatolato.

Le finestre e le porte interne sono in legno l'oscuramento è affidato a persiane anch'esse in legno.
L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a gas ed è autonomo.
L'impianto elettrico a 220 V è sottotraccia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Il Garage sembrerebbe realizzato in muratura o con telaio in CA e tamponature in CA, dagli elaborati non si evince, la copertura in C.A. (travetti e pignatte) è piana, le pareti risultano intonacato con uno scarso grado di finitura, il pavimento è un cemento. Il locale non è riscaldato e presenta un impianto elettrico con tubazioni a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'alloggio risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] che hanno sull'immobile un diritto di abitazione vitalizia, nello stesso risulta residente la sig.ra [REDACTED].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Il garage con l'alloggio risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] che hanno sull'immobile un diritto di abitazione vitalizia, nello stesso risulta residente la sig.ra [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2008 al 13/09/2011	[REDACTED] (coniugato in regime di comunione dei [REDACTED])	Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		sentenza del Tribunale di Avezzano	05/05/2008	239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		RR.II di L'Aquila	10/02/2009	2924	2138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2011	██████████ proprietà per 1/2 gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore dei genitori. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eric Robertazzi	13/09/2011	3503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II di L'Aquila	23/09/2011	19275	14903
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2011	██████████ per 1/2 gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore dei genitori Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eric Albertazzi	13/09/2011	3503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II di L'Aquila	23/09/2011	19275	14903
		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.

Il Sig. ██████████ (comunione dei beni con la Sig.ra ██████████) è divenuto proprietario del terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto della perizia, in forza di possesso pacifico e senza interruzione per oltre vent'anni, giusta usucapione accertata con sentenza del tribunale di Avezzano, rep n.239 in data 05/05/2008.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2008 al 13/09/2011	[redacted] (coniugato in regime di comunione dei beni) [redacted] Fiscale/P.IVA: [redacted]	Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		sentenza del Tribunale di Avezzano	05/05/2008	239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II di L'Aquila	10/02/2009	2924	2138
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/09/2011	[redacted] per 1/2 gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore dei genitori Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eric Albertazzi	13/09/2011	3503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II di L'Aquila	23/09/2011	19275	14903
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/09/2011	[redacted] proprietà per 1/2 gravata da diritto di abitazione vitalizio a favore dei genitori. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Eric Robertazzi	13/09/2011	3503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II di L'Aquila	23/09/2011	19275	14903
		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.

Il Sig. [REDACTED] (comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED]) è divenuto proprietario del terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto della perizia, in forza di possesso pacifico e senza interruzione per oltre vent'anni, giusta usucapione accertata con sentenza del tribunale di Avezzano, rep. n.239 in data 05/05/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza tribunale di Milano
Iscritto a RR.II di L'Aquila il 22/09/2021
Reg. gen. 16678 - Reg. part. 1250
Quota: 1/2
Importo: € 22.400,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a RR.II. di L'Aquila il 31/08/2022
Reg. gen. 16111 - Reg. part. 13154
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- ASTE GIUDIZIARIE**
- Pignoramento 294,00 €;
 - L'importo per la cancellazione dell'ipoteca sarà pari allo 0,50 % sul minimo valore tra il credito garantito e l'importo di aggiudicazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza tribunale di Milano
Iscritto a RR.II di L'Aquila il 22/09/2021
Reg. gen. 16678 - Reg. part. 1250
Quota: 1/2
Importo: € 22.400,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a RR.II. di L'Aquila il 31/08/2022
Reg. gen. 16111 - Reg. part. 13154
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

- Pignoramento 294,00 €;
- L'importo per la cancellazione dell'ipoteca sarà pari allo 0,50 % sul minimo valore tra il credito garantito e l'importo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata ricade in zona E (zona agricola) del PRG del Comune di Capistrello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata ricade in zona E (zona agricola) del PRG del Comune di Capistrello.

L'unità pignorata risulta autorizzata con Concessione in Sanatoria n. 40/bis del 06/09/2011.

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.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto previsto nel progetto in sanatoria a meno di:

- una piccola porzione di tamponatura in prossimità dell'ingresso che risulta più in fuori rispetto al progetto (vedere POS 1 nell'allegato n. 10);
- tramezzo di separazione tra camera 1 e bagno2, spostato verso la camera(vedere pos. 2, nell'allegato n.10);
- paretina di ingresso al corridoio della zona notte (vedere pos .3 nell'allegato n. 10);
- non è presente un'infilata di "pilastri" riportati nell'architettonico del progetto, in corrispondenza della separazione tra bagno 1 e camera1 e tra camera 2 e camera 3 (si faccia raffronto tra all. n. 6 e all. n. 8);
- le posizioni delle finestre del salotto, e del bagno 1 differiscono di circa 1 m dalle posizioni di progetto;
- le dimensioni delle finestre in generale presentano leggere difformità
- non è presente il tramezzo di separazione tra cucina e salone.

Tali difformità, considerato che non sussistono titoli abilitativi successivi alla Concessione in Sanatoria n. 40bis del 06/09/2011 e che la distribuzione interna corrisponde a quanto descritto nella relazione allegata alla richiesta di Condono, sono presumibilmente da attribuire ad una non corretta rappresentazione dello stato di fatto all'epoca della richiesta di condono.

In tal caso per sanare le difformità descritte bisognerebbe fare una richiesta di rettifica degli elaborati allegati al condono.

Per l'espletamento della pratica su descritta, occorrerà naturalmente far riferimento ad un tecnico abilitato; si stima una spesa pari a 1500 € + IVA e cassa oltre a 150 € per diritti di segreteria.

L'unità pignorata risulta autorizzata con Concessione in Sanatoria n. 40/bis del 06/09/2011.

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.

Lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato nel progetto in sanatoria a meno di quanto riportato dui seguito:

- l'apertura di ingresso al garage risulta più larga nello stato di fatto rispetto al catastale 3,25 m contro 2,50 m;
- la tamponatura interna verso il fabbricato residenziale, risulta leggermente differente, realizzata circa 40/50 cm a svantaggio del garage (si faccia raffronto tra all. n. 2 e all. n. 9);
- la finestra sul lato N/W risulta spostata di circa 40 cm e più stretta;
- è presente una finestra, non riportata nel catastale, realizzata in una delle pareti che confina con la residenza al piano terra (si faccia raffronto tra all. n. 2 e all. n. 9).

Considerato che non sussistono titoli abilitativi successivi alla Concessione in Sanatoria n. 40/bis del 06/09/2011 e che per quanto è possibile vedere la conformazione sembrerebbe non essere stata modificata con interventi successivi al condono, le difformità riscontrate sono presumibilmente da attribuire ad una non corretta rappresentazione dello stato di fatto all'epoca della richiesta di condono.

In tal caso, per sanare le difformità descritte, bisognerebbe fare una richiesta di rettifica degli elaborati allegati al condono.

Per l'espletamento della pratica su descritta, occorrerà naturalmente far riferimento ad un tecnico abilitato; si stima una spesa pari a 1500 € + IVA e cassa oltre a 150 € per diritti di segreteria. (i costi sono complessivi, comprendenti anche la regolarizzazione del sub4)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAPISTRELLO (AQ) - VIA STRADA STATALE PALENTINA, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la posizione e conformazione delle unità oggetto di pignoramento , si procede alla identificazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1
L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata è sito nel Comune di Capistrello sulla via Palentina, a circa 3 km da centro abitato; la zona presenta solo sporadiche edificazioni prospicente all'edificio in oggetto è presente un insediamento artigianale/produttivo. L'immobile oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un edificio che si sviluppa per due piani di altezza, piano terra e piano primo, con struttura in CA. L'edificio ha una area di pertinenza comune a tutte le unità, l'accesso al piano primo avviene attraverso un scala esterna posta sul prospetto est dell'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 4, Categoria A2Valore di stima del bene: € 115.600,00
Si è proceduto con un metodo di stima sintetica. Tale metodo consiste nel calcolare la superficie commerciale ed utilizzare ai fini della stima il valore medio del costo a mq nella zona, modificato mediante l'uso di opportuni coefficienti correttivi, che tengono in conto le caratteristiche particolari dell'unità immobiliare considerata. (si veda all. 13)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1
Il Garage si trova all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato facente parte dello stesso lotto di vendita. Il garage è posto sul confine nord della particella, il percorso carrabile parte dall'accesso su via Palentina e attraversa il lotto prima centralmente e poi in maniera adiacente al confine nord. Il manufatto è in C.A., si sviluppa per un solo livello ed ha copertura piana, l'unico accesso è quello carrabile e non è collegato con altre unità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 9.375,00
Il valore unitario dell'immobile, è stato determinato sulla base di tabelle fornite dai principali operatori

di mercato e dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate, integrate da un'analisi sui prezzi correnti effettuata sulle principali riviste specializzate in compravendita immobiliare. Per l'unità in oggetto tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del suo stato manutentivo e della posizione, il valore unitario viene stabilito in 250 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	144,50 mq	800,00 €/mq	€ 115.600,00	100,00%	€ 115.600,00
Bene N° 2 - Garage Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1	37,50 mq	250,00 €/mq	€ 9.375,00	100,00%	€ 9.375,00
				Valore di stima:	€ 124.975,00

Valore di stima: € 124.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2050,00	€

Valore finale di stima: € 122.925,00

L'importo in detrazione fa riferimento alle spese tecniche per la presentazione della rettifica degli elaborati allegati alla richiesta di Concessione in Sanatoria 1500 € + 4% di cassa + 22 % di IVA per un totale di 1903,20 € che si approssimano a 1900,00 €, a tale somma va aggiunto l'importo dovuto per diritti di segreteria 150 €; il totale complessivo e quindi pari a 2050,00 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bencivenga Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - foglio 16 part. 628 sub 4 (appartamento) (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - foglio 16 part 628 sub 2 (garage) (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio 16 part. 628 (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura foglio 16 part 628 sub 4 (appartamento) (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura foglio 16 part 628 sub 2 (garage) (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Concessione in sanatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di idoneità sismica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo stato di fatto (appartamento)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievo stato di fatto (garage)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pianta stato di fatto con evidenza delle difformità (appartamento)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stima sintetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1
L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata è sito nel Comune di Capistrello sulla via Palentina, a circa 3 km da centro abitato; la zona presenta solo sporadiche edificazioni prospicente all'edificio in oggetto è presente un insediamento artigianale/produttivo. L'immobile oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un edificio che si sviluppa per due piani di altezza, piano terra e piano primo, con struttura in CA. L'edificio ha una area di pertinenza comune a tutte le unità, l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna posta sul prospetto est dell'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 4, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata ricade in zona E (zona agricola) del PRG del Comune di Capistrello.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1
Il Garage si trova all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato facente parte dello stesso lotto di vendita. Il garage è posto sul confine nord della particella, il percorso carrabile parte dall'accesso su via Palentina e attraversa il lotto prima centralmente e poi in maniera adiacente al confine nord. Il manufatto è in C.A., si sviluppa per un solo livello ed ha copertura piana, l'unica accesso è quello carrabile e non è collegato con altre unità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 2, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata ricade in zona E (zona agricola) del PRG del Comune di Capistrello.

Prezzo base d'asta: € 122.925,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.925,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	144,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha un buono stato di conservazione, ha rifiniture di buon livello, risulta inoltre avere una buona distribuzione funzionale. I pavimenti sono in marmo in tutti gli ambienti tranne che nei bagni dove pavimenti e rivestimenti sono in gres. le pareti interne sono finite ad intonaco liscio e pitturate, una buona parte risultano trattate con spatolato.		
Descrizione:	L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata è sito nel Comune di Capistrello sulla via Palentina, a circa 3 km da centro abitato; la zona presenta solo sporadiche edificazioni prospicente all'edificio in oggetto è presente un insediamento artigianile/produttivo. L'immobile oggetto dell'esecuzione è un appartamento posto al piano primo di un edificio che si sviluppa per due piani di altezza, piano terra e piano primo, con struttura in CA. L'edificio ha una area di pertinenza comune a tutte le unità, l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna posta sul prospetto est dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] che hanno sull'immobile un diritto di abitazione vitalizia, nello stesso risulta residente la sig.ra [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Capistrello (AQ) - via Strada Statale Palentina, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 628, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	37,50 mq
Stato conservativo:	Il Garage non presenta un buono stato di conservazione, le pareti risultano solo intonacate e non mantenute (imbiancatura) il pavimento è in cemento.		
Descrizione:	Il Garage si trova all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio che ospita l'appartamento pignorato facente parte dello stesso lotto di vendita. Il garage è posto sul confine nord della particella, il percorso carrabile parte dall'accesso su via Palentina e attraverso il lotto prima centralmente e poi in maniera adiacente al confine nord. Il manufatto è in C.A., si sviluppa per un solo livello ed ha copertura piana, l'unico accesso è quello carrabile e non è collegato con altre unità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage con l'alloggio risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] che hanno sull'immobile un diritto di abitazione vitalizia, nello stesso risulta residente la sig.ra [REDACTED]		