
TRIBUNALE DI AVEZZANO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Michetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.

contro



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	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 18/07/2023, il sottoscritto Ing. Michetti Enrico, con studio in Via Molise, 32 - 67051 - Avezzano (AQ), email enricomichetti@yahoo.it, PEC enrico.michetti@ingpec.eu, Tel. 0863 20341, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via delle Scalette , piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli, con sottostante cantina al piano seminterrato..

L'immobile è collocato nella zona centrale del Comune di Luco dei Marsi. Si veda in proposito la vista aerea riportata **nell'allegato 1**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandro Fanelli

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via delle Scalette , piano S1-T-1.

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *Omissis* (Proprietà 1/1)

Nell'**allegato 2** viene riportato l'atto di compravendita con il quale la sig.ra *omissis* ha acquisito la proprietà dell'immobile.

CONFINI

L'unità immobiliare si trova proprio su via delle Scalette. Nei pressi del portone d'ingresso dell'abitazione è collocato il n. 27. Altri tre confinanti sono rappresentati dalle particelle 748, 747 e 750 del Foglio 8. Si veda in proposito l'estratto di mappa riportato nella documentazione catastale di cui all'allegato 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	70,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	T-1
Cantina	26,00 mq	51,50 mq	0,20	10,30 mq	S1
Balcone scoperto	0,60 mq	0,60 mq	0,25	0,15 mq	1
Balcone scoperto	0,60 mq	0,60 mq	0,25	0,15 mq	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	1
Totale superficie convenzionale:				114,35 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				114,35 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dell'immobile è ricavabile dalla visura storica catastale riportata nell'allegato 3.

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	749			A5	1	3,5 vani	72 mq	84,69 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria depositata al catasto fabbricati. In particolare:

1) La sagoma del fabbricato così come rappresentata nella planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto.

- 2) Al piano terra non è rappresentata una parete in cartongesso con porta in legno realizzata di fronte al portone d'ingresso;
- 3) Al piano primo non sono rappresentati i balconi e non è indicata la presenza del W.C.
- 4) Altre ulteriori imprecisioni nella planimetria in atti, ivi comprese le altezze di piano.

Pertanto andrebbe presentato un atto di aggiornamento catastale al fine di avere in catasto una planimetria corrispondente allo stato di fatto, procedendo anche ad un aggiornamento toponomastico con corretta indicazione dell'indirizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è pessimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato su 3 livelli con struttura portante in muratura. La copertura è a tetto. Le finestre sono alcune in legno con vetro singolo ed altre in alluminio con vetro singolo. Le persiane, dove presenti, sono in alluminio. I portoni di ingresso dell'abitazione e della cantina sono in legno. Le porte interne sono in legno. Il parapetto dei balconi è realizzato con ringhiera in ferro. Le finiture interne sono di livello mediocre. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico. L'abitazione è dotata di un camino al piano terra.

Si veda in proposito la documentazione fotografica riportata nell'**allegato 4**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente libero, ma si rimanda a quanto depositato nel corso delle operazioni peritali dal custode nominato dal Giudice per maggiori precisazioni in tal senso.

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.

Si veda in proposito l'ispezione ipotecaria riportata nell'**allegato 5**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si veda in proposito l'ispezione ipotecaria allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica di PRG è la zona A - centro storico, come desunto dalla relazione tecnica asseverata, riportata nell'**allegato 6** contenente la documentazione reperita con l'accesso agli atti al Comune di Luco dei Marsi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile si presenta, nello stato di fatto, conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Segnalazione Certificata d'inizio attività trasmessa al Comune di Luco dei Marsi in data 21 Maggio 2012 ed acquisita al protocollo al numero 4263, fatta salva la presenza di una tramezzatura in cartongesso con annessa porta, collocata subito dopo la porta d'ingresso.

Al fine di ricondurre l'unità immobiliare alla conformità con l'ultimo titolo edilizio, come sopra identificato, andrà rimossa tale parete in cartongesso suddetta con la relativa porta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE che è allegato all'atto di compravendita riportato nell'allegato 1.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via delle Scalette , piano S1-T-1
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli con sottostante cantina al piano seminterrato. L'immobile è collocato nella zona centrale del Comune ed è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 8, Part. 749, Categoria A5.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.500,00
Alla stima del valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. In particolare si è fatto riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Luco dei Marsi nella zona in cui è presente l'immobile interessato, che sono riportati nell'**allegato 7**.
Tali valori, per il primo semestre dell'anno 2023, sono così individuati: Abitazioni di tipo economico – Valore di mercato per superficie commerciale lorda tra i 410 €/mq e i 600 €/mq. Si sono inoltre consultate le agenzie immobiliari del territorio che hanno indicato per immobili aventi le caratteristiche di quello considerate un valore compreso tra i 200 €/mq e i 300 €/mq.
- Si è preso come riferimento per la stima il valore massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato immobiliare, tenendo conto che tale valore riguarda immobili in stato normale di conservazione. Considerata la vetustà della costruzione e lo stato di conservazione della stessa, come emerso in sede di sopralluogo e come precedentemente descritto, si è ritenuto di applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,40, oltre all'abbattimento forfettario nella misura del 5% a garanzia di vizi occulti.
- Il valore del bene al mq risulta pari pertanto a: $0,95 \times 0,40 \times 600,00 \text{ €/mq} = 228,00 \text{ €/mq}$.
Il valore complessivo del bene risulta pertanto pari a: $228,00 \text{ €/mq} \times 114,35 \text{ mq} = 26.071,80 \text{ euro}$
Dall'importo così ottenuto vanno detratti gli oneri per la variazione catastale e quelli per la rimozione della tramezzatura in cartongesso con la relativa porta collocata subito dopo l'ingresso. Tali costi vengono valutati complessivamente in euro 1500,00 pertanto il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento è pari a:
- **V = € 26.071,80 - € 1.500,00 = 24.571,80 €** , che viene approssimato ad **€ 24.500,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore finale stimato	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	-----------------------	------------------	--------

				(tenendo conto delle approssimazioni/detraioni applicate)		
Bene N° 1 - Fabbricato civile Luco dei Marsi (AQ) Fg 8 part. 749	114,35 mq	228,00 €/mq	€ 26.071,80	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

- 1) Vista dall'alto dell'area dov'è collocato il fabbricato
- 2) Titolo di proprietà
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Accesso agli atti Comune di Luco dei Marsi
- 7) Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avezzano, li 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Michetti Enrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Luco dei Marsi (AQ) - Via delle Scalette, piano S1-T-1
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli con sottostante cantina. L'immobile è collocato nella zona centrale del Comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 749, Categoria A5.

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

Valore stimato per l'immobile: € 24.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Luco dei Marsi (AQ) - Via delle Scalette , piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 749, Categoria A5	Superficie	114,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è pessimo.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli con sottostante cantina al piano seminterrato. L'immobile è collocato nella zona centrale del Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

