

TRIBUNALE DI AVEZZANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scipioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.073,75	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Ing. Scipioni Lorenzo, con studio in Via O. Ranelletti, 156 - 67043 - Celano (AQ), email lorenzo.scipioni@libero.it, PEC lorenzo.scipioni@ingpec.eu, Tel. 320 06 47 703, Fax 0863 793 150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli (Coord. Geografiche: 42.13553397479078, 13.517352402241093)

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione sita al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da tre piani (Al piano primo e secondo vi sono altre abitazione con ingresso separato) adibite ad uso residenziale.

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****.

All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Chiuchiarelli) attraverso un cancello carrabile e pedonale che si affaccia su corte comune, dalla quale si raggiunge una rampa larga 3.80 ml, in leggera pendenza (corte esclusiva del bene pignorato), che giunge al portone d'ingresso riparato da un piccolo portico.

Entrati dal portone d'ingresso si ha un salone, sul lato sinistro un angolo cottura e proseguendo un piccolo disimpegno, da cui si accede a 2 camere da letto, un bagnetto con doccia e un minuscolo ripostiglio.

E presente un'unica finestra nel salone, di fianco al portone d'ingresso. Il bagnetto ha un aeratore, il ripostiglio è cieco e le due camere da letto, hanno una vetrata che si collega al salone e che dovrebbe garantire la luminosità.

L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi.

Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 06/11/2023, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, al quale non si è presentato nessuno (vedi All_A1-1° Verbale di sopralluogo).

Successivamente è stato fissato un secondo accesso per il giorno 17/11/2023 alle ore 9,00. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il fabbro e i carabinieri entrambi chiamati dal delegato. Dopo aver atteso l'arrivo del proprietario ed aver tentato invano di raggiungerlo telefonicamente, si è proceduto all'inizio dell'accesso forzoso, nel mentre sopraggiungeva il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato con le chiavi in suo possesso (vedi All_A2-2° Verbale di sopralluogo).

Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica degli elaborati grafici presenti in Comune, con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità, in catasto manca il portico di accesso al garage, riportato invece nella DIA.

Anche gli elaborati grafici al genio Civile non riportano la realizzazione del portico al posto della corte.

Infine lo stato di fatto è completamente difforme, l'unità immobiliare è stata completamente trasformata ed



utilizzata come unità residenziale, di seguito si riportano le difformità:

- Chiusura portico tramite tamponatura e trasformazione in salone.
- Eliminazione della scala interna che portava al piano primo.
- Realizzazione di tramezzature interne per ricavare 2 camere da letto e un ripostiglio.

Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive, lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni:

Immobile non sanabile, mancano requisiti fondamentali, quali volumi non assentiti, mancanza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile risulta privo di finestre, eccezione fatta per il salone, necessarie per la luce ed il ricambio d'aria.

Pertanto per quanto sopra esposto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi ai progetti approvati sopra richiamati.

L'eventuale acquirente pertanto dovrà anch'esso procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformi al progetto approvato, dovrà incaricare un tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia ed un'impresa edile per l'esecuzione delle opere.

Per quanto concerne il relativo costo per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 15.000,00-18.000,00 euro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'intero Fabbricato (mappale 2124) all'interno del quale è sito l'abitazione oggetto di esecuzione, confina a Nord con il mappale n. 633, a Sud con strada comunale denominata Via Chiuchiarelli, ad Ovest con strada comunale denominata Via Pratillo, ad Est con il mappale n. 2081.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,20 mq	83,75 mq	1	83,75 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2008 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2124, Sub. 12 Categoria C6 Cl.6, Cons. 80 Superficie catastale 80 mq Rendita € 148,74 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2124	12		C6	6	80	80 mq	148,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito del sopralluogo e dall'analisi della documentazione presente in Comune e all'agenzia del Territorio, si è riscontrata la Non corrispondenza della destinazione d'uso. Infatti lo stato di fatto presenta una unità immobiliare ad uso residenziale, mentre in catasto risulta C/6 - autorimessa, stalla, presso l'ufficio tecnico del Comune risulta adibito a cantina - locale di deposito.

Si descrivono di seguito le difformità riscontrate:

Tamponatura del portico di accesso all'unità immobiliare nel quale è stato realizzato il salone.

Diversa distribuzione interna con tramezzature.

Manca la scala di accesso al piano sovrastante.

Piccolo portico in legno sul portoncino di ingresso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta complessivamente essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano Terra del fabbricato di maggior consistenza. La copertura è a due falde di tipo a capanna. (vedi All_B-doc foto).

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato fa parte di un immobile di maggior consistenza costituito da più unità immobiliari adibite ad uso residenziale, sono presenti parti comuni condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Ovindoli (AQ) in Via Pratillo - Via Faelli.

L'edificio sorge in zona attualmente individuata come B2 (Zona residenziale di completamento) nel vigente P.R.G. del Comune di Ovindoli, laddove l'edificazione si attua mediante intervento diretto secondo specifici parametri riportati nelle N.T.A. (All_E1-E2).

L'Unità immobiliare pignorata, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in Cemento Armato (C.A.);
- solai di calpestio e di copertura in latero-cemento;
- copertura a due falde di tipo a capanna;
- canale di gronda in lamiera;
- tramezzature a cassetta in mattoni forati, intonacate con malta cementizia e tinteggiate in buone condizioni;
- impianti tecnologici in buone condizioni.

Attualmente, il complesso risulta in discrete condizioni d'uso e conservazione (All_B).

L'Appartamento è posto al piano Terra dell'edificio costituito da 3 livelli, al piano primo e secondo sono presenti appartamenti.

E' identificato in catasto al foglio 16 mappale n. 2124 sub 12 accatastato come C/6 (autorimessa) ed è composto da:

Salone, angolo cottura, piccolo disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, minuscolo ripostiglio ed un bagno.

All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Chiuchiarelli) attraverso un cancello carrabile e pedonale che si affaccia su corte comune, dalla quale si raggiunge una rampa larga 3.80 ml, in leggera pendenza (corte esclusiva del bene pignorato), che giunge portone d'ingresso riparato da un piccolo portico.



L'Unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq. 83,75 ed ha un'altezza interna di circa 2,40 ml. Presenta le seguenti caratteristiche di rifinitura:

- tramezzature in mattoni forati;
- pareti interne con tinteggiatura;
- pavimenti in gres;
- infisso in pcv-legno;

Il tutto in discrete condizioni d'uso e manutenzione al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare risulta essere stata edificata con progetto autorizzato dal Comune di Ovindoli con P.d.C. n. 73 del 28/06/2008 e successiva DIA prot. n. 6568 del 28/10/2006, risultano difformità tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato (vedi cap. Regolarità edilizia).

Per una migliore descrizione dell'immobile pignorato si allegano planimetria catastale in scala 1:2000 ed elaborati grafici del rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 (All_G).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.
secondo le dichiarazioni rilasciate dal proprietario l'immobile è utilizzato saltuariamente dal figlio nei periodi di festività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Capozzi	29/12/1981	6564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	18/01/1982	772	648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2008 al 15/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agostino D'Ettorre	08/10/2008	76334	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		L'Aquila	21/10/2008	24789	1722
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 29/07/2008
Reg. gen. 17742 - Reg. part. 3053
Importo: € 133.747,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.165,19

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'Aquila il 26/01/2023
Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1292
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'ipoteca da cancellare in caso di vendita del compendio pignorato: registro generale n. 17742 registro particolare n. 3053 del 29/07/2008, in virtù di atto per notar Agostino D'Ettore di Roma del 06/06/2008 repertorio n. 76206. Frazionamento in quota, tra le altre, all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 89.165,19 e una ipotecaria pari a Euro 133.747,79.



NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione sorge su Zona B2 zone di completamento dell'attuale Piano Regolatore Generale.

L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola:

If (indice di fabbricabilità fondiaria massimo) 0,35 mc/mq

Rc (rapporto di copertura) 30 %

H (altezza massima) 8.50 ml.

N (numero dei piani) 3

Parcheggi: vedi art. 10 del presente testo.

Pendenza minima delle falde di copertura 35 %

Distacchi dai confini:

- a confine (senza apertura di finestre)

- a 5.00 m.

Distacchi tra edifici:

- in aderenza con esclusione di aperture di finestre, in conformità delle norme del Codice Civile;

- a 10.00 m.

[...]

(vedi All_E1-Estratto NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 27/10/2023 presso il Comune di Ovindoli, protocollata il 27/10/2023 al numero 7879, è stato possibile visionare la documentazione presente e ricostruire la storia dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune risulta che l'Intero complesso immobiliare risulta essere stato edificato in forza del P.d.C. n. 73 del 28/06/2006.

e successive varianti in corso d'opera riportate nella DIA prot. n. 6568 del 20/02/2007 (All_E3a)

l'unità oggetto di pignoramento risulta essere autorizzata come cantina.

Per quanto riguarda il Genio Civile, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 27/10/2023 e protocollata in data 27/10/2023 al numero 000440749/23, è stato trovato il seguente progetto:

Attestato di avvenuto deposito prot. n. 3553 del 20/11/2006 (All_F), nel quale risulta l'unità immobiliare riportata come garage.

non è presente la relazione a strutture ultimate e pertanto neanche il collaudo strutturale.

Infine presso l'agenzia del territorio (Catasto) è stato trovato un accatastamento identificato al foglio 16 mappale 2124 sub 12 con categoria catastale C/6 (stalle, autorimesse), risalente al 10/04/2008 e contenete le planimetrie dell'unità immobiliare al piano terra.

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica degli elaborati grafici presenti in Comune, con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità, in catasto manca il portico di accesso al garage, riportato invece nella



DIA.

Anche gli elaborati grafici al genio Civile non riportano la realizzazione del portico al posto della corte.

Infine lo stato di fatto è completamente difforme, l'unità immobiliare è stata completamente trasformata ed utilizzata come unità residenziale, di seguito si riportano le difformità:

- Chiusura portico tramite tamponatura e trasformazione in salone.
- Eliminazione della scala interna che portava al piano primo.
- Realizzazione di tramezzature interne per ricavare 2 camere da letto e un ripostiglio.

Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive, lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni:

Immobile non sanabile, mancano requisiti fondamentali, quali volumi non assentiti, mancanza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile risulta privo di finestre, eccezione fatta per il salone, necessarie per la luce ed il ricambio d'aria.

Pertanto per quanto sopra esposto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi ai progetti approvati sopra richiamati.

L'eventuale acquirente pertanto dovrà anch'esso procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformi al progetto approvato, dovrà incaricare un tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia ed un'impresa edile per l'esecuzione delle opere.

Per quanto concerne il relativo costo per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 15.000,00-18.000,00 euro.

N.B.: L'immobile nello stato in cui si trova è trasmissibile solo mortis causa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo spese straordinarie già deliberate: € 301,25

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali, in quanto, come dichiarato dal proprietario durante il sopralluogo eseguito in data 17/11/2023, non esiste un condominio né è stato nominato un amministratore.



2023_12_29-Aggiornamento:

In data 28/12/2023, si è ricevuta una mail dal Geom. **** Omissis ****, il quale comunica la costituzione del condomino "LE NEREIDI" con verbale di assemblea del 16.11.2023 e di essere stato nominato Amministratore dello stesso (All_H1, 2, 3), dichiara inoltre: "che ad oggi non sono state deliberate spese ne ordinarie ne tanto meno straordinaria in quanto si è in attesa di poter indire un assemblea straordinaria atta a conferire incarico ad un professionista per l'ottenimento di un regolamento ed annesse tabelle condominiali".

2024_03_14-Aggiornamento:

In data 14/02/2024, l'amministratore di Condominio Geom. **** Omissis **** ha trasmesso gli atti dell'assemblea condominiale, nella quale sono state definite le seguenti spese, con scadenza pagamenti al 10/03/2024:

-Incarico a professionista esterno per la redazione delle tabelle millesimali e redazione di regolamento condominiale.

La spesa a carico dell'esecutato, riportata nella documentazione ricevuta, è pari a € 201,25.

- Fondo gestione ordinaria 2024, con una quota a carico dell'esecutato di € 100,00.

In totale la quota a carico dell'esecutato ammonta ad € 301,25.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli
Trattasi di abitazione sita al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da tre piani (Al piano primo e secondo vi sono altre abitazione con ingresso separato) adibite ad uso residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Chiuchiarelli) attraverso un cancello carrabile e pedonale che si affaccia su corte comune, dalla quale si raggiunge una rampa larga 3.80 ml, in leggera pendenza (corte esclusiva del bene pignorato), che giunge al portone d'ingresso riparato da un piccolo portico. Entrati dal portone d'ingresso si ha un salone, sul lato sinistro un angolo cottura e proseguendo un piccolo disimpegno, da cui si accede a 2 camere da letto, un bagno con doccia e un minuscolo ripostiglio. E presente un'unica finestra nel salone, di fianco al portone d'ingresso. Il bagno ha un aeratore, il ripostiglio è cieco e le due camere da letto, hanno una vetrata che si collega al salone e che dovrebbe garantire la luminosità. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 06/11/2023, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, al quale non si è presentato nessuno (vedi All_A1-1° Verbale di sopralluogo). Successivamente è stato fissato un secondo accesso per il giorno 17/11/2023 alle ore 9,00. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il fabbro e i carabinieri entrambi chiamati dal delegato. Dopo aver atteso l'arrivo del proprietario ed aver tentato invano di raggiungerlo telefonicamente, si è proceduto all'inizio dell'accesso forzoso, nel mentre sopraggiungeva il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato con le chiavi in suo possesso (vedi All_A2-2°



Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. -----

Dalla sovrapposizione della restituzione grafica degli elaborati grafici presenti in Comune, con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità, in catasto manca il portico di accesso al garage, riportato invece nella DIA. Anche gli elaborati grafici al genio Civile non riportano la realizzazione del portico al posto della corte. Infine lo stato di fatto è completamente difforme, l'unità immobiliare è stata completamente trasformata ed utilizzata come unità residenziale, di seguito si riportano le difformità: - Chiusura portico tramite tamponatura e trasformazione in salone. - Eliminazione della scala interna che portava al piano primo. - Realizzazione di tramezzature interne per ricavare 2 camere da letto e un ripostiglio. Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive, lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni: Immobile non sanabile, mancano requisiti fondamentali, quali volumi non assentiti, mancanza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile risulta privo di finestre, eccezione fatta per il salone, necessarie per la luce ed il ricambio d'aria. Pertanto per quanto sopra esposto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi ai progetti approvati sopra richiamati. L'eventuale acquirente pertanto dovrà anch'esso procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformi al progetto approvato, dovrà incaricare un tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia ed un'impresa edile per l'esecuzione delle opere. Per quanto concerne il relativo costo per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 15.000,00-18.000,00 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2124, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 75.375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli	83,75 mq	900,00 €/mq	€ 75.375,00	100,00%	€ 75.375,00
Valore di stima:					€ 75.375,00

Valore di stima: € 75.375,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€
Spese condominiali insolute	301,25	€

Valore finale di stima: € 57.073,75



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.

Celano, li 18/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scipioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All_A1-1° VERBALE ACCESSO negativo
- ✓ Altri allegati - All_A2-2° Verbale sopralluogo
- ✓ Foto - All_B - Doc foto 4_2023
- ✓ Estratti di mappa - All_C1-EDM fg-16 plla-2124
- ✓ Visure e schede catastali - All_C2-Visura storica fg 16 plla 2124 s 12
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3a-Planimetria 2124 sub 12
- ✓ Planimetrie catastali - All_C3b-elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - All_C4-Elenco formalità-iscrizioni-trascrizioni in atti
- ✓ Altri allegati - All_D-Banca quotazioni immobiliari OMI 4_23
- ✓ Altri allegati - All_E1- estratto NTA OVINDOLI
- ✓ Altri allegati - All_E2 - stralcio prg ovindoli
- ✓ Concessione edilizia - All_E3a-PdC n-73
- ✓ Tavola del progetto - All_E3b-elaborati grafici PdC n 73
- ✓ Concessione edilizia - All_E3c-DIA 2007_02_20 PROT-1088
- ✓ Altri allegati - All_F1-2006_11_20 - Deposito Genio Civile
- ✓ Altri allegati - All_F2-Elaborati grafici GC
- ✓ Altri allegati - All_G-Elab Grafici Stato di fatto EI-4_2023
- ✓ Altri allegati - All_H1-2023_12_28-Mail Amministratore condominio (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ Altri allegati - All_H2-Verbale di Assemblea Cond Le Nereidi 16-11-2023 (Aggiornamento al 29/12/2023)



- ✓ Altri allegati - All_H3-Trasm Atti Assemblea del 16-11-2023 Cond- LE NEREIDI (Aggiornamento al 29/12/2023)
- ✓ Altri allegati - All_H4-Oneri condominiali 14-02-2024 (Aggiornamento al 14/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli
Trattasi di abitazione sita al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da tre piani (Al piano primo e secondo vi sono altre abitazione con ingresso separato) adibite ad uso residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Chiuchiarelli) attraverso un cancello carrabile e pedonale che si affaccia su corte comune, dalla quale si raggiunge una rampa larga 3.80 ml, in leggera pendenza (corte esclusiva del bene pignorato), che giunge al portone d'ingresso riparato da un piccolo portico. Entrati dal portone d'ingresso si ha un salone, sul lato sinistro un angolo cottura e proseguendo un piccolo disimpegno, da cui si accede a 2 camere da letto, un bagno con doccia e un minuscolo ripostiglio. E presente un'unica finestra nel salone, di fianco al portone d'ingresso. Il bagno ha un aeratore, il ripostiglio è cieco e le due camere da letto, hanno una vetrata che si collega al salone e che dovrebbe garantire la luminosità. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 06/11/2023, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, al quale non si è presentato nessuno (vedi All_A1-1° Verbale di sopralluogo). Successivamente è stato fissato un secondo accesso per il giorno 17/11/2023 alle ore 9,00. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il fabbro e i carabinieri entrambi chiamati dal delegato. Dopo aver atteso l'arrivo del proprietario ed aver tentato invano di raggiungerlo telefonicamente, si è proceduto all'inizio dell'accesso forzoso, nel mentre sopraggiungeva il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato con le chiavi in suo possesso (vedi All_A2-2° Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. -----
Dalla sovrapposizione della restituzione grafica degli elaborati grafici presenti in Comune, con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità, in catasto manca il portico di accesso al garage, riportato invece nella DIA. Anche gli elaborati grafici al genio Civile non riportano la realizzazione del portico al posto della corte. Infine lo stato di fatto è completamente difforme, l'unità immobiliare è stata completamente trasformata ed utilizzata come unità residenziale, di seguito si riportano le difformità: - Chiusura portico tramite tamponatura e trasformazione in salone. - Eliminazione della scala interna che portava al piano primo. - Realizzazione di tramezzature interne per ricavare 2 camere da letto e un ripostiglio. Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive, lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni: Immobile non sanabile, mancano requisiti fondamentali, quali volumi non assentiti, mancanza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile risulta privo di finestre, eccezione fatta per il salone, necessarie per la luce ed il ricambio d'aria. Pertanto per quanto sopra esposto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi ai progetti approvati sopra richiamati. L'eventuale acquirente pertanto dovrà anch'esso procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformi al progetto approvato, dovrà incaricare un tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia ed un'impresa edile per l'esecuzione delle opere. Per quanto concerne il relativo costo per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 15.000,00-18.000,00 euro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2124, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione sorge su Zona B2 zone di completamento dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'edificazione è diretta mediante i seguenti indici di edificazione per Concessione edilizia singola: If (indice di fabbricabilità fondiaria massimo) 0,35 mc/mq Rc (rapporto di copertura) 30 % H (altezza massima) 8.50 ml. N (numero dei piani) 3 Parcheggi: vedi art. 10 del presente testo. Pendenza minima delle falde di copertura 35 %



Distacchi dai confini: - a confine (senza apertura di finestre) - a 5.00 m. Distacchi tra edifici: - in
aderenza con esclusione di aperture di finestre, in conformità delle norme del Codice Civile; - a 10.00 m.
[...] (vedi All_E1-Estratto NTA)

Prezzo base d'asta: € 57.073,75



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.073,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ovindoli (AQ) - Via Faelli - Via Pratillo - Via Chiuchiarelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2124, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	83,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta complessivamente essere in buone condizioni d'uso e manutenzione, si trova al piano Terra del fabbricato di maggior consistenza. La copertura è a due falde di tipo a capanna. (vedi All_B-doc foto).		
Descrizione:	Trattasi di abitazione sita al piano Terra di un Fabbricato di maggior consistenza costituito da tre piani (Al piano primo e secondo vi sono altre abitazione con ingresso separato) adibite ad uso residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà del sig. **** Omissis ****. All'abitazione, vi si accede dalla pubblica strada (Via Chiuchiarelli) attraverso un cancello carrabile e pedonale che si affaccia su corte comune, dalla quale si raggiunge una rampa larga 3.80 ml, in leggera pendenza (corte esclusiva del bene pignorato), che giunge al portone d'ingresso riparato da un piccolo portico. Entrati dal portone d'ingresso si ha un salone, sul lato sinistro un angolo cottura e proseguendo un piccolo disimpegno, da cui si accede a 2 camere da letto, un bagno con doccia e un minuscolo ripostiglio. E presente un'unica finestra nel salone, di fianco al portone d'ingresso. Il bagno ha un aeratore, il ripostiglio è cieco e le due camere da letto, hanno una vetrata che si collega al salone e che dovrebbe garantire la luminosità. L'unità immobiliare risulta raggiunta da tutti i servizi. Il sottoscritto assieme al delegato-custode, ha eseguito un primo accesso in data 06/11/2023, per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, al quale non si è presentato nessuno (vedi All_A1-1° Verbale di sopralluogo). Successivamente è stato fissato un secondo accesso per il giorno 17/11/2023 alle ore 9,00. In tale giorno, all'ora stabilita, sul posto erano presenti il fabbro e i carabinieri entrambi chiamati dal delegato. Dopo aver atteso l'arrivo del proprietario ed aver tentato invano di raggiungerlo telefonicamente, si è proceduto all'inizio dell'accesso forzoso, nel mentre sopraggiungeva il proprietario e si è potuto effettuare l'accesso all'immobile pignorato con le chiavi in suo possesso (vedi All_A2-2° Verbale di sopralluogo). Il sottoscritto CTU quindi, ha potuto ed eseguire un rilievo grafico prendendo appunti su fogli oltre ad un rilievo fotografico all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. ----- ----- Dalla sovrapposizione della restituzione grafica degli elaborati grafici presenti in Comune, con quelli presenti in catasto si sono riscontrate difformità, in catasto manca il portico di accesso al garage, riportato invece nella DIA. Anche gli elaborati grafici al genio Civile non riportano la realizzazione del portico al posto della corte. Infine lo stato di fatto è completamente difforme, l'unità immobiliare è stata completamente trasformata ed utilizzata come unità residenziale, di seguito si riportano le difformità: - Chiusura portico tramite tamponatura e trasformazione in salone. - Eliminazione della scala interna che portava al piano primo. - Realizzazione di tramezzature interne per ricavare 2 camere da letto e un ripostiglio. Il passaggio successivo è stato quello di verificare la possibilità di sanare le opere abusive, lo studio condotto ha portato alle seguenti conclusioni: Immobile non sanabile, mancano requisiti fondamentali, quali volumi non assentiti, mancanza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile risulta privo di finestre, eccezione fatta per il salone, necessarie per la luce ed il ricambio d'aria. Pertanto per quanto sopra esposto si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi ai progetti approvati sopra richiamati. L'eventuale acquirente pertanto dovrà anch'esso procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformi al progetto approvato, dovrà incaricare un tecnico abilitato che si occuperà della presentazione della pratica edilizia ed un'impresa edile per l'esecuzione delle opere. Per quanto concerne il relativo costo per il ripristino dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tali operazioni possono essere ad oggi quantificabili approssimativamente in circa 15.000,00-18.000,00 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'Aquila il 26/01/2023

Reg. gen. 1639 - Reg. part. 1292

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

