
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Valeriano, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Geom. Palumbo Valeriano, con studio in Corso Federico II 58 - 67100 - L'Aquila (AQ), email valeriano.palumbo@gmail.com, PEC valeriano.palumbo@geopec.it, Tel. 0862 410280, Fax 0862 410280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 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 Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel centro storico del paese, per esattezza in Via Antonucci, al civico 6, a breve distanza dal Municipio e dagli uffici postali. Si tratta di un edificio pluripiano unifamiliare, sviluppato su tre livelli, realizzato in muratura di pietrame con copertura in legno. L'accesso abitativo avviene direttamente dalla strada principale, mentre l'accesso al vano ad uso cantina avviene da una strada secondaria limitrofa all'edificio, denominata Vico Scarparelli, che conduce alla parte sottostante del sito. La parte abitativa vera e propria è sviluppata su due livelli, ossia un piano terra costituito da una cucina/soggiorno, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala che conduce al piano primo, dove sono presenti due stanze da letto comunicanti prive di un funzionale disimpegno.

La superficie netta abitativa catastale dell'unità immobiliare è pari a mq. 40,00, mentre la superficie netta della cantina è pari a circa mq. 8,00, pari ad una superficie commerciale di mq. 57,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/12/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G. ABRUZZO

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.

Si segnala che all'interno del piano cantina, è presente una cavità molto estesa che attraversa la parte sottostante della strada principale e che sarà tombata, ossia richiusa, in fase di recupero dell'intero aggregato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I suddetti coniugi hanno acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni con atto per Notaio Vincenzo Galeota del 09/05/2003 rep. n. 97652, trascritto a L'Aquila il 23/05/2003 al n. 9005 R.GEN. e 6625 R.PART.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con Via Antonucci, a sud ovest con Vico Scarparelli e ad est con altra ditta

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	T-1
Cantina	8,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cantina pur essendo munita di un accesso indipendente si ritiene necessario non separarla dall'abitazione in quanto quest'ultima è priva di locali accessori ed un eventuale frazionamento ne andrebbe ad incidere negativamente sul valore di stima. L'altezza dell'abitazione varia da un minimo di m.2.50, al piano terra, sino ad un massimo di m.3.10 al piano primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare, ossia foglio 40 part. 1388 sub.4 deriva dal passaggio del sub. 3 censito al Nuovo Catasto terreni (Variazione del 03/06/2020 Pratica n.506639 (n.1520.1/2000)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	40	1388	4		A3	1	3	57 mq	154,94 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

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

Come già evidenziato in precedenza si segnala la presenza di una cavità all'interno del locale cantina che eccede, ossia fuoriesce dalla sagoma dell'edificio. Tale situazione sarà "sanata" tombando la parte eccedente e realizzando un muro portante in corrispondenza del limite catastale della particella stessa

PRECISAZIONI

Non necessarie

PATTI

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato a seguito del sisma del 2009 è stato classificato con esito di agibilità "E", ossia Inagibile. Lo stato conservativo del bene è scadente, in virtù del fatto che ad oggi non sono ancora iniziati i lavori di riparazione e di miglioramento sismico dell'intero aggregato.

PARTI COMUNI

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato non è gravato da alcun tipo di vincolo inerente il livello o l'uso civico, così come non è gravato da alcuna servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non riscontrabili

Esposizione: Sud ovest

Altezza interna utile variabile da m 2.50 a m 3.10 per i piani abitativi e compresa tra m. 1,50 e 2.50 al piano S1

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: Volte a botte e solai con travi in acciaio

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole in coppi e contro coppi in laterizio

Pareti esterne ed interne: Tamponature esterne rivestite con intonaco tradizionale e rifinite con tinteggiatura

Pavimentazione interna: Ceramica per la parte abitativa

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Gli impianti presenti, così come l'intera abitazione necessitano di urgenti lavori di riparazione e/o rifacimento

Terreno esclusivo: Non presente

Posto auto: Non presente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Essendo il fabbricato inagibile il bene è risultato libero in fase di sopralluogo

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ricerche effettuate in Conservatoria, si è riscontrata l'assenza di atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 17/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a L'AQUILA il 13/06/2023
Reg. gen. 12597 - Reg. part. 10246
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da definire in fase di aggiudicazione del bene

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade all'interno del centro storico dell'abitato di Barisciano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente l'anno 1942 e nel corso degli anni non è mai stato oggetto di particolari interventi manutentivi che necessitassero di eventuale titolo edilizio, tant'è che nulla risulta in Comune se non la SCIA presentata dai tecnici incaricati per la ristrutturazione dell'intero aggregato, ossia la SCIA N. 2847 DEL 28/03/2024

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.

In fase di sopralluogo si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla suddetta SCIA n. 2847/2024, per la quale non sono ancora stati avviati i lavori di riparazione e di rafforzamento in quanto non è ancora stato rilasciato alcun contributo per la pratica inerente l'aggregato, ossia AQ-BRS-E-07230

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non presenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, piano S1-T-1
Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel centro storico del paese, per esattezza in Via Antonucci, al civico 6, a breve distanza dal Municipio e dagli uffici postali. Si tratta di un edificio pluripiano unifamiliare, sviluppato su tre livelli, realizzato in muratura di pietrame con copertura in legno. L'accesso abitativo avviene direttamente dalla strada principale, mentre l'accesso al vano ad uso cantina avviene da una strada secondaria limitrofa all'edificio, denominata Vico Scarparelli, che conduce alla parte sottostante del sito. La parte abitativa vera e propria è sviluppata su due livelli, ossia un piano terra costituito da una cucina/soggiorno, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala che conduce al piano primo, dove sono presenti due stanze da letto comunicanti prive di un funzionale disimpegno. La superficie netta abitativa catastale dell'unità immobiliare è pari a mq. 40,00, mentre la superficie netta della cantina è pari a circa mq. 8,00, pari ad una superficie commerciale di mq. 57,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1388, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.044,00

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto mediante valutazione sintetico-comparativa, utilizzando il valore di mercato rilevato in recenti atti di compravendita per beni similari. Dalle indagini effettuate sono emersi due atti di compravendita, il primo redatto dal Notaio Francesco Benedetti dell'Aquila, in data 17/04/2023 Rep. 106213, riguardante un'abitazione, situata nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima, ristrutturata di recente con S.C.I.A. Prot. n. 4930/2017 e successiva variante prot. n. 179/2020, dove il valore unitario dichiarato è di circa € 690,00/mq. L'altro rogito, invece è stato redatto dal Notaio Del Grosso Antonella in data 13/04/2023 di rep. n. 35304, concerne anch'esso una casa ristrutturata post-terremoto, con S.C.I.A. prot. n. 5305/2015 dove il valore dichiarato, è pari a circa € 540,00/mq.

Considerando che il fabbricato potrà essere di nuovo agibile non prima di alcuni anni (almeno tre) in virtù del fatto che il Comune di Barisciano non ha ancora rilasciato il contributo per la riparazione dei danni, si può attribuire un valore presunto di mercato pari ad € 492,00/mq, (inferiore al 20% di quello rinvenuto in virtù del mancato utilizzo ipotizzato di circa tre anni) che corrisponde alla media dei valori ottenuti ($\text{€ } 690,00 + \text{€ } 540,00 / 2 = \text{€ } 615,00/\text{Mq}$, decurtata del 20 % in virtù dei tempi di attesa per l'esecuzione di lavori suddetti).

Stante la decurtazione applicata, si ritiene non necessario applicare la decurtazione richiesta, pari ad una percentuale del 5% per coprire eventuali difetti occulti.

Da ciò deriva un valore presunto di mercato pari ad € 28.044,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, piano S1-T-1	57,00 mq	492,00 €/mq	€ 28.044,00	100,00%	€ 28.044,00
Valore di stima:					€ 28.044,00

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Valeriano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - SCIA Prot. n. 2847 del 28/03/2024 - Stralcio
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Stralcio Piante di progetto allegate alla SCIA
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura attuale Foglio 40 particella 1388 sub.4
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di acquisto Notaio Galeota

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, piano S1-T-1
Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel centro storico del paese, per esattezza in Via Antonucci, al civico 6, a breve distanza dal Municipio e dagli uffici postali. Si tratta di un edificio pluripiano unifamiliare, sviluppato su tre livelli, realizzato in muratura di pietrame con copertura in legno. L'accesso abitativo avviene direttamente dalla strada principale, mentre l'accesso al vano ad uso cantina avviene da una strada secondaria limitrofa all'edificio, denominata Vico Scarparelli, che conduce alla parte sottostante del sito. La parte abitativa vera e propria è sviluppata su due livelli, ossia un piano terra costituito da una cucina/soggiorno, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala che conduce al piano primo, dove sono presenti due stanze da letto comunicanti prive di un funzionale disimpegno. La superficie netta abitativa catastale dell'unità immobiliare è pari a mq. 40,00, mentre la superficie netta della cantina è pari a circa mq. 8,00, pari ad una superficie commerciale di mq. 57,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1388, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del centro storico dell'abitato di Barisciano

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barisciano (AQ) - VIA GIOVANNI ANTONACCI 6, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1388, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato a seguito del sisma del 2009 è stato classificato con esito di agibilità "E", ossia Inagibile. Lo stato conservativo del bene è scadente, in virtù del fatto che ad oggi non sono ancora iniziati i lavori di riparazione e di miglioramento sismico dell'intero aggregato.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel centro storico del paese, per esattezza in Via Antonucci, al civico 6, a breve distanza dal Municipio e dagli uffici postali. Si tratta di un edificio pluripiano unifamiliare, sviluppato su tre livelli, realizzato in muratura di pietrame con copertura in legno. L'accesso abitativo avviene direttamente dalla strada principale, mentre l'accesso al vano ad uso cantina avviene da una strada secondaria limitrofa all'edificio, denominata Vico Scarparelli, che conduce alla parte sottostante del sito. La parte abitativa vera e propria è sviluppata su due livelli, ossia un piano terra costituito da una cucina/soggiorno, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala che conduce al piano primo, dove sono presenti due stanze da letto comunicanti prive di un funzionale disimpegno. La superficie netta abitativa catastale dell'unità immobiliare è pari a mq. 40,00, mentre la superficie netta della cantina è pari a circa mq. 8,00, pari ad una superficie commerciale di mq. 57,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a L'AQUILA il 13/06/2023

Reg. gen. 12597 - Reg. part. 10246

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura