Tiziano Sebastiani
Geometra

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa Maura MANZI

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 39/2025

Creditore procedente: ***CONDOMINIO PRATOLONARO – Lucoli - Aq***
Codice fiscale: 93001540660

Debitori esecutati: ========= ========= – *C. f.:* ==========
Nato il ==========

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sebastiani Tiziano

L'Aquila, 24 Gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Tiziano Sebastiani

Via XX settembre 10 – 67100 L'Aquila - ☎ 0862/203491 - - cell .335/6498612 - tiziano.sebastiani@geopec.it

C.F. SBS TZN 62C22 A345D - P.I. 01102970660

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

INCARICO

All'udienza del 25/11/2025, il sottoscritto Geom. Sebastiani Tiziano, con studio in Via XX Settembre, 10 - 67100 - L'Aquila (AQ), email tiziano.sebastiani@email.it, PEC tiziano.sebastiani@geopec.it, Tel. 086 2203491, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 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 Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un monolocale ubicato al piano primo con annesso soppalco al piano secondo in un edificio in Lucoli loc. Pratolonaro con accesso dal civico n. 7 di Via della Genziana, edificio con ascensore.
L'unità risulta composta al piano primo da un ingresso/soggiorno/vano letto con angolo cucina, un bagno ed un balcone, mentre il piano secondo, soppalco, è formato da un'unica camera aperta. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente tramite una scala in metallo interna all'unità stessa.
L'immobile nel quale è ubicata l'unità è stato interessato da lavori di rispristino post sisma allo stato terminati e, solo per le parti comuni, è stata ripristinata l'agibilità.
Al contrario, anche se per l'unità oggetto di esecuzione non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma, l'unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009.
Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino
Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/01/2026.
Si precisa che le operazioni peritali sono iniziate in data 18 Dicembre 2025 ed in detta occasione non è stato possibile accedere all'interno dell'unità; accesso, questa volta forzoso, che è stato possibile solo in data 23.01.2026.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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., comma 2 risulta completa.

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: NO
- Certificazione notarile: SI
- Certificazione ipotecaria: NO
- Certificazione catastale: NO

La certificazione notarile prodotta è relativa al ventennio antecedente alla data di pignoramento e certifica il periodo fino alla data del 31.07.2025

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 2.07.2025 (data di trascrizione del pignoramento) al 22.12.2025 - NON RISULTANO NUOVE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all.to 3)

TITOLARITÀ

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

- ====== ======== (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale: ==========

  Via ==========

  ===== ==========

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

- ====== ======== (Proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto al soggetto esecutato con:

- Atto di compravendita per Notaio Andrea LOFFREDI del 26.06.2006 rep. 14631/7667 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 4.07.2006 al n. 16431 di R.G. e n. 9740 di R.P.

CONFINI

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

CONSISTENZA

Destinazione	*Superficie Netta*	*Superficie Lorda*	*Coefficiente*	*Superficie Convenzionale*	*Altezza*	*Piano*
Residenziale	*39,62 mq*	*46,44 mq*	*1*	*35,47 mq*	*2,20 m*	*Primo e soppalco*
			Totale superficie convenzionale:	***35,47 mq***		
			Incidenza condominiale:	***0,00***	***%***	
			Superficie convenzionale complessiva:	***35,47 mq***		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Superficie netta: mq 39,62 di cui:
al piano primo: mq 19,33 - Appartamento
mq 5,53 - Balcone
al piano secondo: mq 14,76 - soppalco

Il bene in oggetto non può essere diviso in natura in quanto è un'unica unità immobiliare.
La superficie netta indicata è stata rilevata in loco; la superficie lorda è stata convenzionalmente determinata aggiungendo, alla superficie netta rilevata, il 20% in quanto la struttura portante dell'edificio è in cemento armato.
le altezze interne. Analogamente, nello stesso allegato, sono indicati i singoli coefficienti di adeguamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'entità immobiliare in oggetto attualmente distinta al N.C.E.U. del Comune censuario di Lucoli nel fg. 22 part.lla 200 sub.82

La medesima non ha subìto variazioni catastali atte a modificarne l'identificazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	22	*200*	*82*		*A2*	*2*	*Vani 2*	*58 mq*	*201,42 €*	*1-2 int. 48*	

CORRISPONDENZA E CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che lo stato dei luoghi è essenzialmente conforme in termini sia di distribuzione interna che di destinazione d'uso alla planimetria catastale stessa.
Pertanto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con i dati censuari presenti nell'atto di pignoramento ed i dati attualmente accertabili presso l'Agenzia del Territorio competente (vedi all.to 2 - visura catastale attuale)

STATO CONSERVATIVO

Per l'unità oggetto di esecuzione anche se non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma la stessa unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009.
Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino
Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).

PARTI COMUNI

Risulta catastalmente che l'unità in oggetto ha in comune con le uu.ii. dal sub 21 al sub. 98 del complesso immobiliare nel quale è inserita, corte, scala, androni, corridoi, centrale termica e scale condominiali il tutto identificato con il sub. 1 - B.C.N.C. (vedi all.to 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla certificazione notarile prodotta non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile:
- Piano primo: mt 2.20
- Piano secondo - soppalco: da mt 1.85 a mt 3.60.
- Str. verticali: cemento armato
- Copertura: a falde
- Pareti interne: intonaco tinteggiato
- Pavimentazione interna: moquette e maioliche nel w.c.
- Infissi esterni: legno
- Infissi interni: legno tamburato
- Impianto elettrico: presente - non è stato possibile verificare la funzionalità
- Impianto idrico: presente - non è stato possibile verificare la funzionalità
- Impianto termico: stufa

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 27/09/1983
al 26/06/2006</td><td rowspan="11">===== ==== nato a
====== il =======
Codice Fiscale/P.IVA:
===============</td><td colspan="4">ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giovanni COLANGELO</td><td>27/09/1983</td><td>3096</td><td>1151</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI L'AQUILA</td><td>18/10/1983</td><td>14652</td><td>12528</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
  Iscritto a L'Aquila il 04/07/2006
  Reg. gen. 16432 - Reg. part. 4172
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA
  Contro ====== ========
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Andrea LEOFREDDI
  Data: 26/06/2006

N° repertorio: 14632
N° raccolta: 7668

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a L'Aquila il 21/11/2008
  Reg. gen. 27693 - Reg. part. 19129
  Quota: 1/1
  A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA
  Contro ====== ========
  Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
  Trascritto a L'Aquila il 02/07/2025
  Reg. gen. 13140 - Reg. part. 10790
  Quota: 1/1
  A favore di CONDOMINIO PRATOLONARO
  Contro ====== ========
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

CONFORMITA' EDILIZIA

Da quanto accertato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Lucoli, si è verificato che, fino alla data del 09.12.2025 - l'unità in esame è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza edilizia n. 486 del 1976
- Concessione edilizia n. 45 del 10.01.1997
- Agibilità prot. 894/95 del 23.01.1997

Interventi post sisma su parti comuni:
- Fine lavori: dichiarazione del progettista del 10.09.2014
- Ripristino agibilità parti comuni: dichiarazione del progettista del 10.09.2014

Dal raffronto degli elaborati grafici di cui ai predetti titoli, con lo stato dei luoghi si può asserire che l'unità

in oggetto è essenzialmente conforme agli stessi il tutto ribadendo che per l'unità in esame non è stata ripristinata l'agibilità post sisma

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La zona nella quale è edificato l'edificio è soggetta a vincolo ambientale
Si evidenzia che il Condominio Pratolonaro è il creditore procedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2
  Trattasi di un monolocale ubicato al piano primo con annesso soppalco al piano secondo in un edificio in Lucoli loc. Pratolonaro con accesso dal civico n. 7 di Via della Genziana, edificio con ascensore. L'unità risulta composta al piano primo da un ingresso/soggiorno/vano letto con angolo cucina, un bagno ed un balcone, mentre il piano secondo, soppalco, è formato da un'unica camera aperta. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente tramite una scala in metallo interna all'unità stessa. L'immobile nel quale è ubicata l'unità è stato interessato da lavori di rispristino post sisma allo stato terminati e, solo per le parti comuni, è stata ripristinata l'agibilità. Al contrario, anche se per l'unità oggetto di esecuzione non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma, l'unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009. Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino. Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 200, Sub. 82, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.991,40

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Alla luce di quanto detto, si possono indicare, quali valori medi di mercato, considerando immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto di stima ipotizzando uno stato di conservazione ordinario e considerando che l'unità non è al momento agibile, un valore unitario pari ad € 620,00/mq commerciale comprensivo dell'incidenza del valore complementare dei beni comuni condominiali.

Tenuto conto dello stato dell'unità ed in particolare che la stessa è, come detto, inagibile, si considera per i fini estimativi che qui interessano, la media tra il valore scaturente dai dati reperiti minimi al mq ed il valore determinato in relazione al reddito MINIMO che l'immobile è in grado di produrre.
Valori unitari mq/ lordo reperiti – PRIMO SEMESTRE 2025 – ultimo dato disponibile:
valore OMI (vedi all.to 7 – tipologia abitazioni civili):
da € 560,00 ad € 840,00 mq/lordo – . . . . . Valore MINIMO € 560,00 /mq/lordo
Valore in relazione al reddito
Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.
Immobiliare valore OMI (vedi all.to 7 – tipologia abitazioni civili):
valore locativo OMI:
da € 1,7 ad € 2,5 mq/lordo/mese – valore MINIMO : € 1,7 mq/lordo/mese
Si evidenzia inoltre che in detta determinazione sono tenute in debito conto sia l'ubicazione dell'immobile sia le possibilità di locazione.
Valore unitario per capitalizzazione:
-Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)
-R = Saggio di capitalizzazione pari al 3% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la "sicurezza" dell'investimento. Per investimenti "a basso rischio" quali sono quelli per immobili a destinazione residenziale, si adopera un tasso medio/basso intorno al 2-4 %.
-V = valore edificio Rn / r
Reddito lordo annuo/mq: € 1,7 x 12 = € 20,40
Spese medie annue stimate: 30% del reddito lordo
Reddito annuo netto: € 20,40 - 30% = € 14,28
Valore : reddito netto / r = € 14,28/ 0,03 = € 476,00
Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale lordo la media dei valori innanzi

determinati: (€ 560,00 + € 476,00) /2 = € 518,00

Si evidenzia che i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta commerciale) si ritiene di aumentare il predetto valore, mediamente, del 20% in considerazione che l'immobile oggetto di valutazione ha una struttura portante in cemento armato, il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta commerciale.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto commerciale pari a:

€ 518,00 + 20% = € 621,60/mq

In cifra tonda: € 620,00 /mq netto commerciale

Identificativo corpo	*Superficie convenzionale*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*	*Quota in vendita*	*Totale*
Bene N° 1 - *Appartamento Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2*	*35,47 mq*	*620,00 €/mq*	*€ 21.991,40*	*100,00%*	*€ 21.991,40*
				Valore di stima:	*€ 21.991,40*

Adeguamenti e correzioni della stima - ex art.lo 568 c.p.c.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: *Il condominio è il creditore procedente* *€ 0,00*

- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: . . . . . € 0,00

- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti . . . . . € 0,00

- Decurtazioni per lo stato di possesso: . . . . . € 0,00

- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : a forfait . . . . . € 0,00

- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: . . . . . € 0,00

- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura: indicativamente circa . . . . . *€ 1.000,00*

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - indicativamente circa . . . . . *€ 0,00*

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – edilizia - se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - . . . . . *€ 0,00*

Valore con decurtazioni ex art.lo 568 c.p.c

Prezzo base d'asta

- ***Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000*** *dell'immobile, con decurtazioni: € 21.991,40*

Prezzo base d'asta - in cifra tonda . . . . . € 22.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, lì 24 Gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sebastiani Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *N° 1 - Estratto di mappa catastale attuale*
- ✓ *N° 2 - Visura catastale aggiornata - visura storia catastale*
- ✓ *N° 3 - Visure ipotecarie e di aggiornamento*
- ✓ *N° 4 - Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni*
- ✓ *N° 5 - Foto stato dei luoghi*
- ✓ *N° 6 - Vista di zona : da Google*
- ✓ *N° 7 - Riferimenti estimativi - Valori OMI*
- ✓ *N° 8 - Estratto autorizzazioni edilizie reperite*
- ✓ *N° 9 - Calcolo superfici*
- ✓ *N° 10 - Verbali di sopralluogo*

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2
  Trattasi di un monolocale ubicato al piano primo con annesso soppalco al piano secondo in un edificio in Lucoli loc. Pratolonaro con accesso dal civico n. 7 di Via della Genziana, edificio con ascensore. L'unità risulta composta al piano primo da un ingresso/soggiorno/vano letto con angolo cucina, un bagno ed un balcone, mentre il piano secondo, soppalco, è formato da un'unica camera aperta. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente tramite una scala in metallo interna all'unità stessa. L'immobile nel quale è ubicata l'unità è stato interessato da lavori di ripristino post sisma allo stato terminati e, solo per le parti comuni, è stata ripristinata l'agibilità Al contrario anche se per l'unità oggetto di esecuzione non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma la stessa unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009. Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino. Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 200, Sub. 82, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	*Lucoli (AQ) - Via della Genziana n. 7, interno 48, piano 1-2*		
Diritto reale:	*Proprietà*	***Quota***	*1/1*
Tipologia immobile:	*Appartamento* *Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 200, Sub. 82, Categoria A2*	***Superficie***	*35,47 mq*
Stato conservativo:	*Per l'unità oggetto di esecuzione anche se non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma la stessa unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009. Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).*		
Descrizione:	*Trattasi di un monolocale ubicato al piano primo con annesso soppalco al piano secondo in un edificio in Lucoli loc. Pratolonaro con accesso dal civico n. 7 di Via della Genziana, edificio con ascensore. L'unità risulta composta al piano primo da un ingresso/soggiorno/vano letto con angolo cucina, un bagno ed un balcone, mentre il piano secondo, soppalco, è formato da un'unica camera aperta. L'accesso al piano secondo avviene esclusivamente tramite una scala in metallo interna all'unità stessa. L'immobile nel quale è ubicata l'unità è stato interessato da lavori di rispristino post sisma allo stato terminati e, solo per le parti comuni, è stata ripristinata l'agibilità. Al contrario, anche se per l'unità oggetto di esecuzione non risultano eseguiti lavori "propri" di ristrutturazione post sisma, l'unità è stata interessata dagli stessi limitatamente agli interventi di carattere condominiale (strutturali). Dalle consultazioni eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucoli, allo stato, l'unità risulta ancora inagibile a seguito del sisma 2009. Non risulta presentata richiesta di contributo per l'esecuzione dei lavori di ripristino. Lo stato conservativo è ordinario (vedi all.to 5).*		
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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO

  Iscritto a L'Aquila il 04/07/2006

  Reg. gen. 16432 - Reg. part. 4172

  Quota: 1/1

  Importo: € 240.000,00

  A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA

  Contro ====== ========

  Formalità a carico dell'acquirente

  Capitale: € 120.000,00

  Rogante: Notaio Andrea LEOFREDDI

  Data: 26/06/2006

  N° repertorio: 14632

  N° raccolta: 7668

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

  Trascritto a L'Aquila il 21/11/2008

  Reg. gen. 27693 - Reg. part. 19129

  Quota: 1/1

  A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA

  Contro ====== ========

  Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

  Trascritto a L'Aquila il 02/07/2025

  Reg. gen. 13140 - Reg. part. 10790

  Quota: 1/1

  A favore di CONDOMINIO PRATOLONARO

  Contro ====== ========

  Formalità a carico della procedura