TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

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 5
- Dati Catastali 5
- Patti 6
- 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 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
- **Lotto Unico** 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2021 del R.G.E. 12
- **Lotto Unico** 12

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

INCARICO

In data 28/10/2021, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica - (Coord. Geografiche: N 42.351484 E 13.471361)

DESCRIZIONE

Porzione da cielo a terra di villa bifamiliare con annesso un ampio spazio esclusivo adibito in larga parte a giardino; ubicata nelle immediate vicinanze dello stadio di rugby, in una zona a prevalenza residenziale, a ridosso del centro storico della frazione di Paganica, lato est. Nelle immediate vicinanze della costruzione sono posizionati svariati esercizi commerciali e servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica -

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. risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta essere di stato libero.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la proprietà **** Omissis ****, a Est con **** Omissis ****, a Sud con la proprietà **** Omissis ****, a Ovest con la proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	88,00 mq	99,00 mq	0,50	49,50 mq	2,50 m	Interrato
ripostigli	37,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,50 m	Interrato
locale tecnico e ripostiglio	33,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	2,50 m	Terra
ingresso e wc	41,00 mq	52,00 mq	1,00	40,00 mq	2,50 m	Terra
taverna	43,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	2,50 m	Terra
abitazione	133,00 mq	154,00 mq	1,00	154,00 mq	2,80 m	Primo
balconi abitazione	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	Primo
locali di sgombero	78,00 mq	92,00 mq	0,33	30,36 mq	0,00 m	Piano secondo sottotetto
bagno	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,45 m	Piano secondo sottotetto
terrazzo	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	Piano secondo sottotetto
giardino e corte esclusiva	610,00 mq	610,00 mq	0,10	61,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**399,46 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**399,46 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano secondo sottotetto presenta solai di copertura inclinati a varie altezze con una massima di m.3,25 e una altezza minima di 0,85.

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/08/1994** al **13/10/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 19, Part. 1494 Qualità Seminativo irriguo Cl.2
Dal **13/10/2005** al **07/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 004, Fg. 19, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C6 Cl.10, Cons. 124 Superficie catastale 120 mq Rendita € 352,22 Piano S1
Dal **13/10/2005** al **07/01/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 004, Fg. 19, Part. 2189, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 313 mq Rendita € 1.107,80 Piano 1-2

Si attesta che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
004	19	2189	2	4	C6	10	124	120 mq	352,22 €	S1	
004	19	2189	3	4	A7	1	11	313 mq	1107,8 €	1-2	
004	19	2189	1		T					T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e al sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

PATTI

Il villino risulta oggi essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia; non risultano pertanto contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato e in ottimo stato di conservazione. Lo stesso presenta finiture e materiali di pregio.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non ha porzioni abitative in comune con altri fabbricati, ad eccezione dell'aderenza con il villino di altra ditta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in argomento, perfettamente agibile, si presenta in ottime condizioni statiche anche grazie alla sua forma costruttiva regolare. La totalità degli impianti tecnologici risulta rispondente alla normativa di sicurezza. Lo stabile è dotato di allaccio alla rete idrica comunale sulla via pubblica e altrettanto dicasi per l'allaccio del gas metano e dell'elettricità. Il villino è arricchito da un'ampia corte pavimentata con inserti autobloccanti sul fronte principale e da un ampio giardino sul retro. Una comoda rampa inclinata conduce al garage e agli altri locali seminterrati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, in data 21 dicembre 2021, effettuato congiuntamente a un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, attuale custode del bene, si è verificato che lo stesso risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **18/08/1994**	**** Omissis ****	**Atto di divisione**

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Benedetti	18/08/1994	41403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di L'Aquila	23/08/1994	12893	10187
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 30/12/2005
  Reg. gen. 34351 - Reg. part. 9016
  Quota: 1/1
  Importo: € 620.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 310.000,00
  Rogante: notaio A. Del Grosso
  Data: 29/12/2005
  N° repertorio: 12814
  N° raccolta: 6667
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 08/02/2007
  Reg. gen. 3360 - Reg. part. 660
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: notaio A. Del Grosso
Data: 07/02/2007
N° repertorio: 14478
N° raccolta: 7699

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale AQ
  Iscritto a L'Aquila il 08/06/2015
  Reg. gen. 7420 - Reg. part. 776
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 149.923,40
  Note: Per questa formalità l'esecutato **** Omissis **** risulta iscritto congiuntamente a tal **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 12/05/2021
  Reg. gen. 8366 - Reg. part. 6452
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Con nota n.2010206 del 10/06/2021, si rileva l'interesse della Direzione Regionale Abruzzo dell'Agenzia delle Entrate, ad intervenire nella procedura in argomento in quanto creditrice, nei confronti dell'esecutato, di €. **** Omissis **** oltre interessi di mora maturati.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono stati forniti, dalla proprietà, elementi e/o documenti atti ad attestare la regolarità urbanistica-edilizia del complesso immobiliare. Non sono stati prodotti, altresì, dall'esecutato, i certificati di agibilità e di conformità degli impianti tecnologici e della certificazione energetica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli e/o oneri di tipo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica -
  Porzione da cielo a terra di villa bifamiliare con annesso un ampio spazio esclusivo adibito in larga parte a giardino; ubicata nelle immediate vicinanze dello stadio di rugby, in una zona a prevalenza residenziale, a ridosso del centro storico della frazione di Paganica, lato est. Nelle immediate vicinanze della costruzione sono posizionati svariati esercizi commerciali e servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 1, Categoria T
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 319.568,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica -	399,46 mq	800,00 €/mq	€ 319.568,00	100,00%	€ 319.568,00
				Valore di stima:	€ 319.568,00

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 04/01/2022

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storica fabbricati (Aggiornamento al 09/11/2021)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storica catasto terreni (Aggiornamento al 28/12/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio 1:2000 con individuazione villino (Aggiornamento al 09/11/2021)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - scala 1:200 abitazione e garage (tutti i piani) (Aggiornamento al 09/11/2021)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - grafica dei tre subalterni (Aggiornamento al 09/11/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato d'ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 04/01/2022)

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica -
  Porzione da cielo a terra di villa bifamiliare con annesso un ampio spazio esclusivo adibito in larga parte a giardino; ubicata nelle immediate vicinanze dello stadio di rugby, in una zona a prevalenza residenziale, a ridosso del centro storico della frazione di Paganica, lato est. Nelle immediate vicinanze della costruzione sono posizionati svariati esercizi commerciali e servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 1, Categoria T
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non sono stati forniti, dalla proprietà, elementi e/o documenti atti ad attestare la regolarità urbanistica-edilizia del complesso immobiliare. Non sono stati prodotti, altresì, dall'esecutato, i certificati di agibilità e di conformità degli impianti tecnologici e della certificazione energetica.

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Onna n. 29 - frazione Paganica -		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C6 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A7 - Fg. 19, Part. 2189, Sub. 1, Categoria T	**Superficie**	399,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato e in ottimo stato di conservazione. Lo stesso presenta finiture e materiali di pregio.		
Descrizione:	Porzione da cielo a terra di villa bifamiliare con annesso un ampio spazio esclusivo adibito in larga parte a giardino; ubicata nelle immediate vicinanze dello stadio di rugby, in una zona a prevalenza residenziale, a ridosso del centro storico della frazione di Paganica, lato est. Nelle immediate vicinanze della costruzione sono posizionati svariati esercizi commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, in data 21 dicembre 2021, effettuato congiuntamente a un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, attuale custode del bene, si è verificato che lo stesso risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 30/12/2005
  Reg. gen. 34351 - Reg. part. 9016
  Quota: 1/1
  Importo: € 620.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 310.000,00
  Rogante: notaio A. Del Grosso
  Data: 29/12/2005
  N° repertorio: 12814
  N° raccolta: 6667
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a L'Aquila il 08/02/2007
  Reg. gen. 3360 - Reg. part. 660
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Rogante: notaio A. Del Grosso
  Data: 07/02/2007
  N° repertorio: 14478
  N° raccolta: 7699
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale AQ
  Iscritto a L'Aquila il 08/06/2015
  Reg. gen. 7420 - Reg. part. 776
  Importo: € 190.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 149.923,40
  Note: Per questa formalità l'esecutato **** Omissis **** risulta iscritto congiuntamente a tal **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 12/05/2021
  Reg. gen. 8366 - Reg. part. 6452
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357

Firmato Da: MUTIGNANI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7496c686df623355e66af3034ee1a357