TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 8

Confini 8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 8

Consistenza 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 9

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa 12

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Precisazioni....13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....13
Patti....13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....13
Stato conservativo....13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Parti Comuni....14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Servitù, censo, livello, usi civici....14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Caratteristiche costruttive prevalenti....14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....16
Stato di occupazione....16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....16
Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....16
Provenienze Ventennali....17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....17

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....18

Formalità pregiudizievoli....20

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....20

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....21

Normativa urbanistica....22

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....22

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....22

Regolarità edilizia....23

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....23

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....24

Vincoli od oneri condominiali....25

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....25

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....25

Stima / Formazione lotti....26

Riepilogo bando d'asta....32

Lotto Unico....32

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2022 del R.G.E....34

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.911,79....34

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....36

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....36

Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa....37

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

INCARICO

In data 15/11/2023, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email nicolipgs@tin.it;nicolipgs@gmail.com, PEC piergiuseppe.nicoli@geopec.it, Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Al piano terra, sul fronte ovest, si trova anche il locale garage individuato come Bene n. 2 nella presente procedura. Il fabbricato, sul fronte sud, è realizzato in aderenza con un edificio di altra proprietà; sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un piccolo edificio e relativa corte di altra proprietà; i fronti ovest ed est danno su via San Salvatore.
Il fabbricato sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma.
L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 1, è consentito attraverso l'ingresso principale, esclusivamente pedonale, posto sul fronte est, su via San Salvatore. All'interno del Bene 1, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 2 (il garage) che ha l'uscita/ingresso dal lato ovest di via San Salvatore. In entrambi i casi è necessario passare su di una corte esterna, divisa in due porzioni (una più piccola, sul fronte est; l'altra più grande, sul fronte ovest), identificata catastalmente come mappale 1110 sub 5 e classificata come BCNC che, però, non risulta essere stata inserita nel pignoramento. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada.
Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie.
Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Trattasi di un locale posto al piano terra, sul fronte ovest, destinato a garage a servizio del piccolo fabbricato ad uso residenziale identificato come Bene 1 nella presente procedura. Il garage, sul lato est è in collegamento con i locali del Bene 1 al piano terra, sui lati nord e sud è in aderenza con immobili di altre proprietà e sul fronte ovest confina con la corte, classificata come BCNC al suddetto garage e al Bene 1, identificata catastalmente come sub 5, ma non inserita nel pignoramento immobiliare.
Tutto il fabbricato, ove è inserito anche il garage, sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia
costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma.
L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 2, è consentito attraverso un ingresso carrabile principale passando, però, sulla corte (sub 5) non inserita nel pignoramento. Dall'interno del Bene 2, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 1 (la parte residenziale) che ha l'uscita/ingresso dal lato est di via San Salvatore. Parcheggi esterni
pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada.
Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

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)

Il regime patrimoniale degli esecutati è stato acquisito attraverso la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, sia presso l'ufficio anagrafe del Comune di L'Aquila, sia presso l'ufficio anagrafe del Comune di Frignano (CE), luogo dove è stato celebrato il matrimonio stesso. La richiesta al Comune di Frignano è stata eseguita a mezzo PEC inviata in data 22/01/2024 e il certificato ricevuto in data 23/01/2024. Il tutto è inserito, insieme agli altri certificati anagrafici, all'interno dell'allegato 13.

Il giorno del sopralluogo, come riportato nel verbale del sottoscritto Esperto stimatore e in quello della scheda controlli dell'IVG, gli immobili pignorati sono stati trovati occupati dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, che hanno sostenuto di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di vendita non registrato e trascritto, stipulato con gli esecutati (copia dello stesso, fornito in sede di sopralluogo dagli occupanti, è inserita nell'allegato 14). Gli stessi occupanti hanno dichiarato, inoltre, che nell'immobile risiedono, anche, due minori (loro figli) e due persone anziane (genitori).

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

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 separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale degli esecutati è stato acquisito attraverso la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, sia presso l'ufficio anagrafe del Comune di L'Aquila, sia presso l'ufficio anagrafe del Comune di Frignano (CE), luogo dove è stato celebrato il matrimonio stesso. La richiesta al Comune di Frignano è stata eseguita a mezzo PEC inviata in data 22/01/2024 e il certificato ricevuto in data 23/01/2024. Il tutto è inserito, insieme agli altri certificati anagrafici, all'interno dell'allegato 13.

Il giorno del sopralluogo, come riportato nel verbale del sottoscritto Esperto stimatore e in quello della scheda controlli dell'IVG, gli immobili pignorati sono stati trovati occupati dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, che hanno sostenuto di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di vendita non registrato e trascritto, stipulato con gli esecutati (copia dello stesso, fornito in sede di sopralluogo dagli occupanti, è inserita nell'allegato 14). Gli stessi occupanti hanno dichiarato, inoltre, che nell'immobile risiedono, anche, due minori (loro figli) e due persone anziane (genitori).

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Il Bene 1 confina: sul fronte sud, è in aderenza con un edificio di altra proprietà (mappale 1294, fg. 12 di Sassa); sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un edificio e relativa corte di diversa proprietà (mappale 1109, fg. 12 di Sassa); il fronte est (ingresso pedonale principale) confina con parte del BCNC, fg. 12 di Sassa, mappale 1110, sub 5, non inserito nel pignoramento; il fronte ovest confina con l'altra parte del BCNC, fg. 12 di Sassa, mappale 1110, sub 5, non inserito nel pignoramento; entrambe le porzioni del BCNC danno su via San Salvatore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Il Bene 2 confina: sul fronte sud, è in aderenza con un edificio di altra proprietà (mappale 1294, fg. 12 di Sassa); sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un edificio e relativa corte di diversa proprietà (mappale 1109, fg. 12 di Sassa); il lato est è direttamente collegato con l'intrno del Bene 1; il lato ovest confina

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

con il BCNC la corte identificata al fg. 12 di Sassa, mappale 1110, sub 5, non inserita nel pignoramento.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	171,85 mq	219,00 mq	1	219,00 mq	2,80 m	T-1-2
Locale tecnico - vano caldaia	12,40 mq	15,80 mq	0,15	2,37 mq	2,80 m	T
Locale di deposito	44,10 mq	53,10 mq	0,35	18,59 mq	2,90 m	T
Portico	16,20 mq	16,20 mq	0,35	5,67 mq	2,70 m	1
Ingresso esterno	7,80 mq	7,80 mq	0,35	2,73 mq	3,50 m	T-1
Terrazza	57,30 mq	57,30 mq	0,40	22,92 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**271,28 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**271,28 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza dell'immobile, identificato come Bene 1, non si è tenuto conto, nel calcolo delle superfici, della piccola porzione del BCNC, comprendente due corti, complessivamente identificate con il mappale 1110 sub 5 (la più piccola è di mq 1,95 ed è posta davanti all'ingresso pedonale di via San Salvatore; l'altra, di circa mq 31,5, è posta davanti l'uscita del garage identificato come Bene 2) in quanto, lo stesso sub 5, non risulta inserito all'interno del pignoramento immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	40,00 mq	49,00 mq	0,60	29,40 mq	3,35 m	T
Corte (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	3,15 mq	0,00 m	T
Corte (eccedenti i 25 mq)	6,50 mq	6,50 mq	0,02	0,13 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**32,68 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Superficie convenzionale complessiva:	**32,68 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1976** al **07/02/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 1110, Zc. 7 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 65 Reddito dominicale € 0,34
Dal **07/02/1980** al **04/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 1110, Zc. 7 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 65 Reddito dominicale € 0,34
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 7, Fg. 12, Part. 1110, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano 1-2
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1110, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.6 Superficie catastale 51 mq Rendita € 758,57 Piano T
Dal **26/02/2008** al **20/11/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 7, Fg. 12, Part. 1110, Sub. 7, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 255 mq Rendita € 438,99 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

N:B: - In merito alla cronistoria catastale, si specifica quanto segue:
Ad origine, il mappale fg. 12 n. 1110, era una particella di terreno di 165 mq intestata a **** Omissis ****. A seguito di successione del 07/02/1980 il mappale viene ereditato da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. A seguito della successione di **** Omissis ****, in data 04/12/1999, il mappale viene ereditato, per una quota di 1/2 ciascuno, da **** Omissis **** e **** Omissis ****. Successivamente con Variazione del 14/03/2002, Pratica n. 1208 in atti dal 14/03/2002 (n. 669.1/2002), il terreno passa all'urbano. Nella costituzione originaria all'urbano, l'immobile era formato da un sub 2, costituito dal totale del PT, da un sub 3, costituito dal totale dei piani 1 e 2 e da un sub 4 (BCNC Corte, ingresso e scala comuni ai sub 2 e 3). Il piano

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Terra era classificato C/6 (negozi e botteghe), mentre i piani 1 e 2 erano classificati F/3 (in corso di costruzione). La denuncia per l'ultimazione del fabbricato urbano (il vecchio sub 3) avveniva in data 31/12/2007, Pratica n. AQ0493901, in atti dal 31/12/2007 (n.28361.1/2007). Per tale motivo, essendo attualmente il bene oggetto di pignoramento (Bene 1) distribuito sul PT-1-2, nella cronologia riportata nelle schede sopra elencate sono stati inseriti con il medesimo periodo temporale sia il sub 2 che il sub 3, perchè, appunto, l'attuale sub 7 occupa parte del vecchio sub 2. Successivamente, in data 26/02/2008, gli esecutati ed attuali proprietari acquistarono gli immobili (i sub 2, sub 3 con annesse pertinenze). Ed ancora, i nuovi proprietari, a seguito di Variazione in soppressione del 03/02/2011, pratica n. AQ0031321, in atti dal 03/02/2011 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.931.1/2011), modificarono l'immobile come di seguito riportato.
La dichiarazione di frazionamento e fusione costituì i seguenti immobili: Fg. 12 Particella 1110 Sub 7 (Bene pignorato 1), Fg. 12 Particella 1110 Sub 6 (Bene pignorato 2) e Fg. 12 Particella 1110 Sub 5 (BCNC Corte che, però, non risulta inserita nel pignoramento). Tale variazione aveva, quindi, soppresso i seguenti precedenti immobili: Fg. 12 Particella 1110 Sub 4 (il BCNC), Fg. 12 Particella 1110 Sub 3 (i piani 1 e 2 che sono oggi parte del Bene 1) e il Fg. 12 Particella 1110 Sub 2 (il PT che oggi comprende parte del Bene 1, l'appartamento, e tutto il Bene 2, il garage).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1976** al **07/02/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 1110, Zc. 7 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 65
Dal **07/02/1980** al **04/12/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 1110, Zc. 7 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 65
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1110, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 335,70 Piano T-1-2
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1110, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C1 Cl.6, Cons. 54 Rendita € 758,57 Piano T
Dal **26/02/2008** al **20/11/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 1110, Sub. 6, Zc. 7 Categoria C6 Cl.9, Cons. 39 Superficie catastale 51 mq Rendita € 58,41 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

N:B: - In merito alla cronistoria catastale, si specifica quanto segue:
Ad origine, il mappale fg. 12 n. 1110, era una particella di terreno di 165 mq intestata a **** Omissis ****. A seguito di successione del 07/02/1980 il mappale viene ereditato da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. A seguito della successione di **** Omissis ****, in data
04/12/1999, il mappale viene ereditato, per una quota di 1/2 ciascuno, da **** Omissis **** e ##VALENTINI Maria Massimina##. Successivamente con Variazione del 14/03/2002, Pratica n. 1208 in atti dal 14/03/2002 (n.
669.1/2002), il terreno passa all'urbano. Nella costituzione originaria all'urbano, l'immobile era formato da un sub 2, costituito dal totale del PT, da un sub 3, costituito dal totale dei piani 1 e 2 e da un sub 4 (BCNC Corte, ingresso e scala comuni ai sub 2 e 3). Il piano Terra era classificato C/1 (negozi e botteghe), mentre i piani 1 e 2 erano classificati F/3 (in corso di costruzione). La denuncia per l'ultimazione del fabbricato urbano (il vecchio sub 3) avveniva in data 31/12/2007, Pratica n. AQ0493901, in atti dal 31/12/2007 (n.28361.1/2007). Per tale motivo, essendo attualmente il bene oggetto di pignoramento (Bene 2) distribuito sul PT, nella cronologia riportata nelle schede sopra elencate sono stati inseriti con il medesimo periodo temporale sia il sub 2 che il sub 3, perchè, appunto, l'attuale sub 6 occupa parte del vecchio sub 2. Successivamente, in data 26/02/2008, gli esecutati ed attuali proprietari acquistarono gli immobili (i sub 2, sub 3 con annesse pertinenze). Ed ancora, i nuovi proprietari, a seguito di Variazione in soppressione del 03/02/2011, pratica n. AQ0031321, in atti dal 03/02/2011 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.931.1/2011), modificarono l'immobile come di seguito riportato.
La dichiarazione di frazionamento e fusione costituì i seguenti immobili: Fg. 12 Particella 1110 Sub 7 (Bene pignorato 1), Fg. 12 Particella 1110 Sub 6 (Bene pignorato 2) e Fg. 12 Particella 1110 Sub 5 (BCNC Corte che, però, non risulta inserita nel pignoramento). Tale variazione aveva, quindi, soppresso i seguenti precedenti immobili: Fg. 12 Particella 1110 Sub 4 (il BCNC), Fg. 12 Particella 1110 Sub 3 (i piani 1 e 2 che sono oggi parte del Bene 1) e il Fg. 12 Particella 1110 Sub 2 (il PT che oggi comprende parte del Bene 1, l'appartamento, e tutto il Bene 2, il garage).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
7	12	1110	7	7	A2	3	8,5	255 mq	438,99 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1110	6	7	C6	9	39	51 mq	58,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non si segnala alcuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non sono presenti particolari patti o condizioni all'uso del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non sono presenti particolari patti o condizioni all'uso del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

L'immobile, identificato come Bene 1 nella presente procedura, è attualmente abitato.
Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato uno stato manutentivo sufficiente per quanto riguarda la struttura

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

portante dell'intero immobile, realizzata in blocchi di cls, che non ha riportato danni a seguito del sisma del 2009; al contrario, sono state evidenziate, dagli attuali occupanti l'immobile, delle criticità per quanto riguarda sia l'impianto elettrico, sia l'impianto termico. Per quanto riguarda le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli stessi sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Si rilevano infiltrazioni dal terrazzo posto al secondo piano che provocano distacchi di pittura sul soffitto del soggiorno/cucina al primo piano. La porzione del tetto del secondo piano, manifesta disconnessioni e rotture di alcune tegole che a lungo andare possono provocare infiltrazioni nei locali sottostanti. Alcune stanze necessitano di una ritinteggiatura completa. I locali posti al piano terra sono da rifinire/completare, sia dal punto di vista delle rifiniture, sia dal punto di vista impiantistico. L'impianto idrico sanitario, al momento del sopralluogo, è funzionante. Per gli impianti elettrico e di riscaldamento/gas, non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Per lo stato conservativo si faccia riferimento a quanto riportato nel medesimo capitolo riferito al Bene 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non risultano presenti parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non risultano presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Dalle indagini eseguite, in data 30 gennaio 2024, presso l'Archivio di Stato sito nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Dalle indagini eseguite, in data 30 gennaio 2024, presso l'Archivio di Stato sito nella frazione di Bazzano del Comune di L'Aquila, il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Le caratteristiche che seguono descrivono la tipologia costruttiva di entrambi gli immobili pignorati, essendo gli stessi, come detto in precedenza, un'unica unità abitativa.
Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, dalle informazioni reperite nei progetti depositati ed acquisiti, si parla di fondazioni realizzate con pietrame con sovrastante cordolo in cemento armato. Esposizione: l'unità pignorata, è distribuita sul piano terra, sul primo e sul secondo piano. Come rilevabile dalle foto inserite nell'allegato 2, gli unici lati liberi che consentono l'ingresso di luce ed aria naturale sono il lato est ed il lato ovest. Il fronte sud è in aderenza con altro fabbricato; il fronte nord è, in parte anch'esso, in aderenza con altro fabbricato; la parte rimanente, essendo a confine, non consente di avere aperture. La luce naturale all'interno dell'immobile è abbastanza scarsa in considerazione delle poche aperture presenti, tanto da costringere ad avere la luce artificiale accesa anche durante il giorno. Altezza utile interna: le altezze utili interne variano a seconda dei piani e/o stanze (le altezze esatte possono essere individuate nella pianta grafica relativa al rilievo eseguito ed inserito all'interno dell'allegato 4 della presente perizia); comunque, si va dai 2,90 mt del piano terra, ai 2,85 mt del primo piano, ai circa 2,50 mt medi del secondo piano. Str. verticali: come già detto, l'intero edificio è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono, quindi, in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Copertura: la copertura è realizzata con struttura portante di cemento armato e solai in laterizio. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con un manto tegole in cotto per la parte della copertura del secondo piano, il portico di ingresso ha delle tegole in cemento. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio, in particolare i prospetti est e ovest, sono rivestiti con intonaco
cementizio tradizionale e rifinite con pittura. La parete a sud è in aderenza con altro edificio, la parete a nord, come già detto, non è intonacata esternamente. Le pareti esterne risultano essere rivestite, all'interno, o con blocchi di siporex o con lastre di cartongesso, entrambe rifinite con intonaco. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati e sono
intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile. Pavimentazione interna: la pavimentazione dell'appartamento è realizzata con gres porcellanato sia nella zona giorno che nella zona notte e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. La pavimentazione del piano terra è in marmittoni di cemento e/o con scaglie di marmo. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino blindato rivestito in legno in buone condizioni. Le porte interne sono tamburate di fattura economica. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera in discreto stato di manutenzione e si differenziano tra il piano primo e il piano secondo. La maggior parte degli infissi esterni (al 1 piano e al 2 piano) dell'appartamento sono provvisti di persiane esterne a doppia anta in alluminio. Scale: le scale presenti sono quelle interne di collegamento tra i vari piani. Sono rivestite in mattonelle di gres con corrimano e ringhiera in legno. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia al 1° piano e al 2° piano. Tale impianto è, al momento del sopralluogo, funzionante ma, come visibile nelle foto allegate, assolutamente non a norma con la vigente normativa. Lo stesso dicasi per la parte di impianto elettrico al piano terra e nel locale tecnico destinato a centrale termica dove, esso, è all'esterno della muratura con fili volanti ed assolutamente fuori norma. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e al collettore della fognatura comunale; essi, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti in ogni loro componente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata nel locale tecnico al piano terra. I corpi scaldanti sono in alluminio in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina. Anche l'impianto termico, alla data del sopralluogo, non risultava perfettamente funzionante. Il PT non è riscaldato. Non è stato possibile acquisire documentazione relativa ai controlli periodici obbligatori del generatore di calore. Non sono presenti altri impianti, ma è presente un camino a legna nel soggiorno/cucina al 1° piano, ed una stufa a pellets posizionata nel disimpegno del 2° piano. Terreno esclusivo: ci sarebbe una corte esclusiva esterna, per la maggior parte posizionata sul fronte ovest all'uscita del locale garage (Bene 2 della procedura) ma, la stessa, identificata come mappale 1110 sub 5, non risulta essere stata inserita nel pignoramento. Posto auto: come posto auto sarebbe utilizzabile la corte di cui sopra, se fosse stata inserita nel pignoramento. Soffitta, cantina o simili: la soffitta non è presente. Non è presente una cantina ma al piano terra è presente un locale tecnico che ospita anche la caldaia a gas. Dotazioni condominiali: non è un condominio, quindi non sono presenti dotazioni condominiali.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Le caratteristiche che seguono descrivono la tipologia costruttiva di entrambi gli immobili pignorati, essendo gli stessi, come detto in precedenza, un'unica unità abitativa.
Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, dalle informazioni reperite nei progetti depositati ed acquisiti, si parla di fondazioni realizzate con pietrame con sovrastante cordolo in cemento armato. Esposizione: l'unità pignorata, è distribuita sul piano terra. Il fronte sud è in aderenza con altro fabbricato; il fronte nord è, in parte anch'esso, in aderenza con altro fabbricato; il lato est è collegato internamente con il Bene 1 e il fronte ovest ha un'unica apertura carrabile. Altezza utile interna: l'altezza utile interna è di 3,35 mt. Str.verticali: come già detto, l'intero edificio è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono, quindi, in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Copertura: essendo un garage posto al piano terra non ha una propria copertura ma il solaio del primo piano. Manto di copertura: nessuno. Pareti esterne e interne: le pareti
esterne dell'edificio, in particolare il prospetto ovest, è rivestito con intonaco cementizio tradizionale e rifinite con pittura. La parete a sud è in aderenza con altro edificio, la parete a nord, come già detto, non è intonacata esternamente. Non ci sono tramezzature interne nel locale garage. Pavimentazione interna: la pavimentazione è in marmittoni di cemento e/o con scaglie di marmo. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso carrabile è una serranda di metallo non funzionante al momento del sopralluogo. Scale: non sono presenti scale all'interno del Bene 2. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: il locale garage condivide l'impianto elettrico con quello del Bene 1 con i relativi difetti. E' funzionante ma assolutamente non a norma con la vigente normativa. L'impianto idrico e fognario, pur essendo in comune con il Bene 1, non interessa direttamente il Bene 2. L'impianto di riscaldamento non è presente. Terreno esclusivo: ci sarebbe una corte esclusiva esterna, per la maggior parte posizionata sul fronte ovest all'uscita del locale garage (Bene 2 della procedura) ma, la stessa, identificata come mappale 1110 sub 5, non risulta essere stata inserita nel
pignoramento. Posto auto: come posto auto sarebbe utilizzabile la corte di cui sopra, se fosse stata inserita nel pignoramento. Soffitta, cantina o simili: non presenti. Dotazioni condominiali: non è un condominio, quindi non sono presenti dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo, come riportato nel verbale del sottoscritto Esperto stimatore e in quello della scheda controlli dell'IVG, gli immobili pignorati sono stati trovati occupati dai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi, che hanno sostenuto di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di vendita non registrato e trascritto, stipulato con gli esecutati (copia dello stesso, fornito in sede di sopralluogo dagli occupanti, è inserito nell'allegato 14). Gli stessi occupanti dichiarano, inoltre, che nell'immobile risiedono anche due minori (loro figli) e due persone anziane (genitori).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo, come riportato nel verbale del sottoscritto Esperto stimatore e in quello della scheda controlli dell'IVG, gli immobili pignorati sono stati trovati occupati dai sigg.ri RASMI JIHAD e CUCCHIARELLI YLENIA, coniugi, che hanno sostenuto di occupare l'immobile in forza di un contratto preliminare di vendita non registrato e trascritto, stipulato con gli esecutati (copia dello stesso, fornito in sede di sopralluogo dagli occupanti, è inserito nell'allegato 14). Gli stessi occupanti dichiarano, inoltre, che nell'immobile risiedono anche due minori (loro figli) e due persone anziane (genitori).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/02/1980** al **04/12/1999**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/02/1980	22	180
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	26/05/1981	6497	5324
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			04/12/1999	37	427
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	31/01/2008	2271	1606
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/02/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

		NOTAIO PALERMITI CONCETTA	26/02/2008	228673	24524
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	06/03/2008	5218	3526
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/01/2024 è stata inviata, a mezzo PEC, istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - settore successioni per richiedere il rilascio di copia completa di allegati della successione del sig. **** Omissis ****, del 27/09/1980, registrata al n. 22, volume 128, onde avere ulteriore conferma sulla documentazione inerente gli immobili pignorati. In data 16/02/2024, sono stato contattato dall'ufficio il quale, ritenendo sussistenti motivi relativi alla privacy, non ha rilasciato copia di detta successione. Dopo colloquio intercorso, mi è stato proposto di depositare una nuova istanza, inviata alla medesima data del 16/02/2024, nella quale ho chiesto se nella successione del sig. **** Omissis ****, fosse presente o meno l'immobile interessato dal pignoramento (o terreno o fabbricato). In data 27/02/2024, ho ricevuto la risposta relativa alla mia richiesta, nella quale si confermava nella successione, la presenza del terreno su cui sorge l'immobile pignorato.
Tutta la documentazione relativa è inserita nell'allegato 12 alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **07/02/1980** al **04/12/1999**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/02/1980	22	180
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	26/05/1981	6497	5324
		Registrazione			

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/12/1999** al **26/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			04/12/1999	37	427
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR II L'Aquila	31/01/2008	2271	1606
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/02/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO PALERMITI CONCETTA	26/02/2008	228673	24524
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate L'Aquila	06/03/2008	5218	3526
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In data 22/01/2024 è stata inviata, a mezzo PEC, istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - settore successioni per richiedere il rilascio di copia completa di allegati della successione del sig. **** Omissis ****, del 27/09/1980, registrata al n. 22, volume 128, onde avere ulteriore conferma sulla documentazione inerente gli immobili pignorati. In data 16/02/2024, sono stato contattato dall'ufficio il quale, ritenendo sussistenti motivi relativi alla privacy, non ha rilasciato copia di detta successione. Dopo colloquio intercorso, mi è stato proposto di depositare una nuova istanza, inviata alla medesima data del 16/02/2024, nella quale ho chiesto se nella successione del sig. **** Omissis ****, fosse presente o meno l'immobile interessato dal

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

pignoramento (o terreno o fabbricato). In data 27/02/2024, ho ricevuto la risposta relativa alla mia richiesta, nella quale si confermava nella successione, la presenza del terreno su cui sorge l'immobile pignorato.
Tutta la documentazione relativa è inserita nell'allegato 12 alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
  Iscritto a L'Aquila il 06/03/2008
  Reg. gen. 5219 - Reg. part. 679
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 5,82 %
  Rogante: Notaio Palermiti Concetta
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 228674
  N° raccolta: 24525

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 06/12/2017
  Reg. gen. 19069 - Reg. part. 15067
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 28/10/2022
  Reg. gen. 19691 - Reg. part. 15949
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

- **Annotazione a iscrizione - surrogazione ipoteca**
  Iscritto a L'Aquila il 23/09/2014
  Reg. gen. 14014 - Reg. part. 1497
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
  Iscritto a L'Aquila il 06/03/2008
  Reg. gen. 5219 - Reg. part. 679
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 5,82 %
  Rogante: Notaio Palermiti Concetta
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 228674
  N° raccolta: 24525

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 06/12/2017
  Reg. gen. 19069 - Reg. part. 15067
  Quota: 1/1

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 28/10/2022
  Reg. gen. 19691 - Reg. part. 15949
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - surrogazione ipoteca**
  Iscritto a L'Aquila il 23/09/2014
  Reg. gen. 14014 - Reg. part. 1497
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:
- per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A.

Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:
- per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A.

Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

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.

A seguito delle ricerche eseguite in data 30 gennaio 2024 presso l'Archivio di Stato per verificare eventuali titoli edilizi ante 1967 e a seguito di istanza di accesso agli atti inviata al Settore Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila, con PEC in data 11 gennaio 2024, sono emersi, per l'immobile oggetto del pignoramento, i seguenti documenti edilizi:

-presso l'Archivio di Stato:
non è presente nessun titolo edilizio riconducibile a prima del 1967;

-presso il Comune di L'Aquila:
1)è stata acquisita copia della concessione edilizia n. 2283 del 04/04/1979, rilasciata al sig. **** Omissis **** per i lavori di ampliamento di un fabbricato esistente nella frazione di Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), ricadente sul mappale n. 1110 del fg. 12 di Sassa. Il fabbricato esistente, secondo quanto dichiarato nella pratica edilizia sarebbe ante 1942;

2)è stata acquisita copia della domanda di condono edilizio n. 4386, prot. n. 18570 del 22/04/1986, relativa alla richiesta di sanatoria per delle superfici residenziali. Nel fascicolo acquisito manca, però, buona parte della documentazione necessaria e l'eventuale rilascio di concessione a sanatoria. La pratica è stata presentata da **** Omissis ****, anche se poi, nella ricevuta di avvenuto deposito dell'accatastamento presso l'UTE, sono presenti anche il fratello **** Omissis **** e la madre **** Omissis **** che, nel 2008 hanno venduto l'immobile agli esecutati;

3)è stata acquisita copia del Permesso a Costruire n. 160 del 08/07/2014, rilasciato dal Comune di L'Aquila ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutati nella presente procedura, per il cambio di destinazione d'uso a sanatoria dei locali commerciali posti al piano terra per farli diventare garage e locale deposito. In tale pratica, nell'istruttoria finale dell'ufficio, a seguito di varie richieste di integrazioni relative alla conformità e alla dimostrazione dell'immobile preesistente, viene dato parere conforme a tutto il progetto nella consistenza attule e, successivamente, rilasciato il PdC.

In data 12/01/2024, a mezzo PEC, è stato richiesto l'accesso agli atti presso la Regione Abruzzo - Servizio del Genio Civile, per verificare la presenza o meno di titoli edilizi, sempre per gli immobili pignorati.
In data 29/02/2024, ho acquisito copia della documentazione presentata, in data 07/02/1978, dal sig. **** Omissis ****, relativa al progetto di ampliamento di un fabbricato esistente sito sul mappale 1110 del fg 12 di Sassa, corrispondente al fabbricato originario inserito nella presente procedura esecutiva.

Tutta la documentazione sopra descritta è inserita nell'allegato n. 7, per quella relativa al Comune di L'Aquila; nell'all'allegato 10, per quella relativa al genio Civile.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo Permessa a Costruire n. 160 del 08/07/2014.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

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.

A seguito delle ricerche eseguite in data 30 gennaio 2024 presso l'Archivio di Stato per verificare eventuali titoli edilizi ante 1967 e a seguito di istanza di accesso agli atti inviata al Settore Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila, con PEC in data 11 gennaio 2024, sono emersi, per l'immobile oggetto del pignoramento, i seguenti documenti edilizi:

-presso l'Archivio di Stato:
non è presente nessun titolo edilizio riconducibile a prima del 1967;

-presso il Comune di L'Aquila:
1)è stata acquisita copia della concessione edilizia n. 2283 del 04/04/1979, rilasciata al sig. **** Omissis **** per i lavori di ampliamento di un fabbricato esistente nella frazione di Poggio Santa Maria di Sassa (AQ), ricadente sul mappale n. 1110 del fg. 12 di Sassa. Il fabbricato esistente, secondo quanto dichiarato nella pratica edilizia sarebbe ante 1942;

2)è stata acquisita copia della domanda di condono edilizio n. 4386, prot. n. 18570 del 22/04/1986, relativa alla richiesta di sanatoria per delle superfici residenziali. Nel fascicolo acquisito manca, però, buona parte della documentazione necessaria e l'eventuale rilascio di concessione a sanatoria. La pratica è stata presentata da **** Omissis ****, anche se poi, nella ricevuta di avvenuto deposito dell'accatastamento presso l'UTE, sono presenti anche il fratello **** Omissis **** e la madre **** Omissis **** che, nel 2008 hanno venduto l'immobile agli esecutati;

3)è stata acquisita copia del Permesso a Costruire n. 160 del 08/07/2014, rilasciato dal Comune di L'Aquila ai sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutati nella presente procedura, per il cambio di destinazione d'uso a sanatoria dei locali commerciali posti al piano terra per farli diventare garage e locale deposito. In tale

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

pratica, nell'istruttoria finale dell'ufficio, a seguito di varie richieste di integrazioni relative alla conformità e alla dimostrazione dell'immobile preesistente, viene dato parere conforme a tutto il progetto nella consistenza attule e, successivamente, rilasciato il PdC.

In data 12/01/2024, a mezzo PEC, è stato richiesto l'accesso agli atti presso la Regione Abruzzo - Servizio del Genio Civile, per verificare la presenza o meno di titoli edilizi, sempre per gli immobili pignorati.
In data 29/02/2024, ho acquisito copia della documentazione presentata, in data 07/02/1978, dal sig. **** Omissis ****, relativa al progetto di ampliamento di un fabbricato esistente sito sul mappale 1110 del fg 12 di Sassa, corrispondente al fabbricato originario inserito nella presente procedura esecutiva.

Tutta la documentazione sopra descritta è inserita nell'allegato n. 7, per quella relativa al Comune di L'Aquila; nell'all'allegato 10, per quella relativa al genio Civile.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo Permessa a Costruire n. 160 del 08/07/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
  Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Al piano terra, sul fronte ovest, si trova anche il locale garage individuato come Bene n. 2 nella presente procedura. Il fabbricato, sul fronte sud, è realizzato in aderenza con un edificio di altra proprietà; sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un piccolo edificio e relativa corte di altra proprietà; i fronti ovest ed est danno su via San Salvatore. Il fabbricato sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 1, è consentito attraverso l'ingresso principale, esclusivamente pedonale, posto sul fronte est, su via San Salvatore. All'interno del Bene 1, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 2 (il garage) che ha l'uscita/ingresso dal lato ovest di via San Salvatore. In entrambi i casi è necessario passare su di una corte esterna, divisa in due porzioni (una più piccola, sul fronte est; l'altra più grande, sul fronte ovest), identificata catastalmente come mappale 1110 sub 5 e classificata come BCNC che, però, non risulta essere stata inserita nel pignoramento. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 144.049,68
  Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023 (scheda inserita nell'allegato 11).
  Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 12/12/2023 (allegato 8), per l'ottenimento dei dati di atti comparabili (allegato 11), si sono presi a riferimento tre atti di compravendita aventi ad oggetto beni similari con quelli oggetto di stima.
  Essi sono di seguito indicati:

  1) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 08/04/2022, repertorio n. 104236, raccolta n. 33806 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Loc. Foce di Sassa, Via Piagge, riportate in Catasto Fabbricati al fol. 19 n. 100:

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

-sub. 3, z.c. 7, categoria C/6, classe 10, mq. 22, r.c. 38,63;
-sub. 4, z.c. 7, categoria A/2, classe 4, vani 8, r.c. 495,80.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 233 mq.
Prezzo di vendita € 100.000,00, che dà un valore parametrico di 429,18 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 07/06/2023, repertorio n. 106459, raccolta n. 35487 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. Sassa, Via Piagge n. 70, riportate in Catasto Fabbricati, Sez. Urbana 7, Foglio 19 n. 1012:
-sub. 6, piano T-1, z.c. 7, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, r.c. € 284,05;
-sub. 5, piano S1, z.c. 7, categoria C/6, classe 9, mq. 65, r.c. € 97,35;
con annesse corti di pertinenza riportate in Catasto Terreni di L'Aquila (AQ), Sezione di Sassa, al foglio n. 19:
-n. 163, superficie are 1, centiare 40, r.d.0,36, r.a. 0,18;
-n. 1779, superficie centiare 90, r.d. 0,23, r.a. 0,12;
-n. 1994, ente urbano, superficie centiare 35.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 229 mq.
Prezzo di vendita € 130.000,00 (escluse le corti valutate € 4.000,00), che dà un valore parametrico di 567,69 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 08/11/2023, repertorio n. 36288, raccolta n. 21942 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: fabbricato con corte annessa, sito in tenimento del Comune censuario di Sassa del l'Aquila, alla Via del Colle e riportato al Catasto Fabbricati come segue:
Comune di L'Aquila Sezione Urbana 7 Foglio 13 Particella 1326:
-sub. 3 in Via del Colle Piano S1 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl. 5 mq. 39 R.C. Eu ro 28,20, per quanto riguarda il locale autorimes sa;
-sub. 2 in Via del Colle Piano S1-T-1 Zona cens. 7 Cat. A/2 Cl. 3 vani 8 R.C. Eu ro 413,17, per quanto ri guarda la restante consistenza. La corte è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 1326 sub. 1 e classificata come "bene comune non censibile" alle dette particelle 1326 sub. 2 e 1326 sub. 3.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 238 mq.
Prezzo di vendita € 75.000,00, che dà un valore parametrico di 315,13 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 437,33.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2023) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, Zona R2, fascia Extraurbana/- COLLE DI SASSA, BRECCIA SECCA, POGGIO SANTA MARIA, COLLEMARE, SAN MARTINO, FOCE DI SASSA, ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 550 €/mq a 720 €/mq, per un valore parametrico medio di 625 €/mq.
Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, di €/mq 531,00.
Tutto quanto sopra riportato, è allegato con i n.ri 8 e 11 alla presente perizia.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
  Trattasi di un locale posto al piano terra, sul fronte ovest, destinato a garage a servizio del piccolo fabbricato ad uso residenziale identificato come Bene 1 nella presente procedura. Il garage, sul lato est è in collegamento con i locali del Bene 1 al piano terra, sui lati nord e sud è in aderenza con immobili di

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

altre proprietà e sul fronte ovest confina con la corte, classificata come BCNC al suddetto garage e al Bene 1, identificata catastalmente come sub 5, ma non inserita nel pignoramento immobiliare. Tutto il fabbricato, ove è inserito anche il garage, sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 2, è consentito attraverso un ingresso carrabile principale passando, però, sulla corte (sub 5) non inserita nel pignoramento. Dall'interno del Bene 2, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 1 (la parte residenziale) che ha l'uscita/ingresso dal lato est di via San Salvatore. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 6, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.353,08
Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023 (scheda inserita nell'allegato 11).
Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alle ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 12/12/2023 (allegato 8), per l'ottenimento dei dati di atti comparabili (allegato 11), si sono presi a riferimento tre atti di compravendita aventi ad oggetto beni similari con quelli oggetto di stima.
Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 08/04/2022, repertorio n. 104236, raccolta n. 33806 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Loc. Foce di Sassa, Via Piagge, riportate in Catasto Fabbricati al fol. 19 n. 100:
-sub. 3, z.c. 7, categoria C/6, classe 10, mq. 22, r.c. 38,63;
-sub. 4, z.c. 7, categoria A/2, classe 4, vani 8, r.c. 495,80.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 233 mq.
Prezzo di vendita € 100.000,00, che dà un valore parametrico di 429,18 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 07/06/2023, repertorio n. 106459, raccolta n. 35487 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. Sassa, Via Piagge n. 70, riportate in Catasto Fabbricati, Sez. Urbana 7, Foglio 19 n. 1012:
-sub. 6, piano T-1, z.c. 7, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, r.c. € 284,05;
-sub. 5, piano S1, z.c. 7, categoria C/6, classe 9, mq. 65, r.c. € 97,35;
con annesse corti di pertinenza riportate in Catasto Terreni di L'Aquila (AQ), Sezione di Sassa, al foglio n. 19:
-n. 163, superficie are 1, centiare 40, r.d.0,36, r.a. 0,18;
-n. 1779, superficie centiare 90, r.d. 0,23, r.a. 0,12;
-n. 1994, ente urbano, superficie centiare 35.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 229 mq.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Prezzo di vendita € 130.000,00 (escluse le corti valutate € 4.000,00), che dà un valore parametrico di 567,69 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 08/11/2023, repertorio n. 36288, raccolta n. 21942 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: fabbricato con corte annessa, sito in tenimento del Comune censuario di Sassa del l'Aquila, alla Via del Colle e riportato al Catasto Fabbricati come segue:
Comune di L'Aquila Sezione Urbana 7 Foglio 13 Particella 1326:
-sub. 3 in Via del Colle Piano S1 Zona cens. 7 Cat. C/6 Cl. 5 mq. 39 R.C. Eu ro 28,20, per quanto riguarda il locale autorimes sa;
-sub. 2 in Via del Colle Piano S1-T-1 Zona cens. 7 Cat. A/2 Cl. 3 vani 8 R.C. Eu ro 413,17, per quanto ri guarda la restante consistenza. La corte è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 con la particella 1326 sub. 1 e classificata come "bene comune non censibile" alle dette particelle 1326 sub. 2 e 1326 sub. 3.
Superficie totale calcolata ai sensi del DPR 138 = 238 mq.
Prezzo di vendita € 75.000,00, che dà un valore parametrico di 315,13 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 437,33.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2023) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, Zona R2, fascia Extraurbana/- COLLE DI SASSA, BRECCIA SECCA, POGGIO SANTA MARIA, COLLEMARE, SAN MARTINO, FOCE DI SASSA, ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 550 €/mq a 720 €/mq, per un valore parametrico medio di 625 €/mq.
Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, di €/mq 531,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con i n.ri 8 e 11 alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa	271,28 mq	531,00 €/mq	€ 144.049,68	100,00%	€ 144.049,68
Bene N° 2 - Garage L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa	32,68 mq	531,00 €/mq	€ 17.353,08	100,00%	€ 17.353,08
				Valore di stima:	€ 161.402,76

Valore di stima: € 161.402,76

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 104.911,79**

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 03/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nicoli Piergiuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E PLANIMETRIE IMMOBILE (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - DOCUMENTI CONSERVATORIA RR II E ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA RR II FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ACCESSO ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE AQ E DOCUMENTI ACQUISITI
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE - SETT PUBB IMMOBILIARE PER RICHIESTA ATTI COMPARABILI
- ✓ N° 9 Altri allegati - SCHEDA URBANISTICA ESTRATTA DAL SIT
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISTANZA ACCESSO ATTI UFFICIO DEL GENIO CIVILE
- ✓ N° 11 Altri allegati - ATTI COMPARABILI
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE - SETT SUCCESSIONI
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE ESECUTATI

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

- ✓ N° 14 Altri allegati - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
  Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Al piano terra, sul fronte ovest, si trova anche il locale garage individuato come Bene n. 2 nella presente procedura. Il fabbricato, sul fronte sud, è realizzato in aderenza con un edificio di altra proprietà; sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un piccolo edificio e relativa corte di altra proprietà; i fronti ovest ed est danno su via San Salvatore. Il fabbricato sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 1, è consentito attraverso l'ingresso principale, esclusivamente pedonale, posto sul fronte est, su via San Salvatore. All'interno del Bene 1, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 2 (il garage) che ha l'uscita/ingresso dal lato ovest di via San Salvatore. In entrambi i casi è necessario passare su di una corte esterna, divisa in due porzioni (una più piccola, sul fronte est; l'altra più grande, sul fronte ovest), identificata catastalmente come mappale 1110 sub 5 e classificata come BCNC che, però, non risulta essere stata inserita nel pignoramento. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa
  Trattasi di un locale posto al piano terra, sul fronte ovest, destinato a garage a servizio del piccolo fabbricato ad uso residenziale identificato come Bene 1 nella presente procedura. Il garage, sul lato est è in collegamento con i locali del Bene 1 al piano terra, sui lati nord e sud è in aderenza con immobili di altre proprietà e sul fronte ovest confina con la corte, classificata come BCNC al suddetto garage e al Bene 1, identificata catastalmente come sub 5, ma non inserita nel pignoramento immobiliare. Tutto il fabbricato, ove è inserito anche il garage, sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati.

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 2, è consentito attraverso un ingresso carrabile principale passando, però, sulla corte (sub 5) non inserita nel pignoramento. Dall'interno del Bene 2, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 1 (la parte residenziale) che ha l'uscita/ingresso dal lato est di via San Salvatore. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 6, Zc. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'edificio che ospita l'immobile pignorato ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 100 % della superficie ricade in "Zona residenziale di ristrutturazione delle frazioni", normata dall'art. 46 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 9 della presente relazione.

Prezzo base d'asta: **€ 104.911,79**

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.911,79

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 7, Zc. 7, Categoria A2	**Superficie**	271,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile, identificato come Bene 1 nella presente procedura, è attualmente abitato. Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato uno stato manutentivo sufficiente per quanto riguarda la struttura portante dell'intero immobile, realizzata in blocchi di cls, che non ha riportato danni a seguito del sisma del 2009; al contrario, sono state evidenziate, dagli attuali occupanti l'immobile, delle criticità per quanto riguarda sia l'impianto elettrico, sia l'impianto termico. Per quanto riguarda le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli stessi sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Si rilevano infiltrazioni dal terrazzo posto al secondo piano che provocano distacchi di pittura sul soffitto del soggiorno/cucina al primo piano. La porzione del tetto del secondo piano, manifesta disconnessioni e rotture di alcune tegole che a lungo andare possono provocare infiltrazioni nei locali sottostanti. Alcune stanze necessitano di una ritinteggiatura completa. I locali posti al piano terra sono da rifinire/completare, sia dal punto di vista delle rifiniture, sia dal punto di vista impiantistico. L'impianto idrico sanitario, al momento del sopralluogo, è funzionante. Per gli impianti elettrico e di riscaldamento/gas, non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su un piano terra, un piano primo ed un piano secondo. Al piano terra, sul fronte ovest, si trova anche il locale garage individuato come Bene n. 2 nella presente procedura. Il fabbricato, sul fronte sud, è realizzato in aderenza con un edificio di altra proprietà; sul fronte nord è parzialmente in aderenza sempre con un piccolo edificio e relativa corte di altra proprietà; i fronti ovest ed est danno su via San Salvatore. Il fabbricato sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 1, è consentito attraverso l'ingresso principale, esclusivamente pedonale, posto sul fronte est, su via San Salvatore. All'interno del Bene 1, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 2 (il garage) che ha l'uscita/ingresso dal lato ovest di via San Salvatore. In entrambi i casi è necessario passare su di una corte esterna, divisa in due porzioni (una più piccola, sul fronte est; l'altra più grande, sul fronte ovest), identificata catastalmente come mappale 1110 sub 5 e classificata come BCNC che, però, non risulta essere stata inserita nel pignoramento. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via San Salvatore, 59/C, frazione di Poggio Santa Maria di Sassa		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1110, Sub. 6, Zc. 7, Categoria C6	**Superficie**	32,68 mq
Stato conservativo:	Per lo stato conservativo si faccia riferimento a quanto riportato nel medesimo capitolo riferito al Bene 1.		
Descrizione:	Trattasi di un locale posto al piano terra, sul fronte ovest, destinato a garage a servizio del piccolo fabbricato ad uso residenziale identificato come Bene 1 nella presente procedura. Il garage, sul lato est è in collegamento con i locali del Bene 1 al piano terra, sui lati nord e sud è in aderenza con immobili di altre proprietà e sul fronte ovest confina con la corte, classificata come BCNC al suddetto garage e al Bene 1, identificata catastalmente come sub 5, ma non inserita nel pignoramento immobiliare. Tutto il fabbricato, ove è inserito anche il garage, sorge nel centro storico della frazione di Poggio Santa Maria di Sassa del Comune di L'Aquila, in via San Salvatore 59/C, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo. Il piccolo centro storico della frazione è composto esclusivamente da immobili a destinazione residenziale e/o magazzini e cantine. La tipologia costruttiva degli immobili è quella tipica delle frazioni: immobili realizzati all'inizio del secolo scorso, rimaneggiati e ristrutturati nel tempo e che, a seguito del sisma del 2009, hanno subito danni più o meno gravi. Infatti, a distanza di 14 anni dall'evento, nelle frazioni si sta iniziando da poco l'opera di ricostruzione degli immobili danneggiati. L'edificio interessato dall'esecuzione, in buona parte realizzato prima del 1967, non ha subito danni a causa del sisma. L'accesso al bene pignorato, identificato come Bene 2, è consentito attraverso un ingresso carrabile principale passando, però, sulla corte (sub 5) non inserita nel pignoramento. Dall'interno del Bene 2, attraverso una scala interna, è possibile accedere anche al Bene 1 (la parte residenziale) che ha l'uscita/ingresso dal lato est di via San Salvatore. Parcheggi esterni pubblici non sono presenti; nel caso di bisogno si parcheggia a bordo strada. Nelle immediate vicinanze, nella frazione di Sassa, distante 4/5 km, si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
  Iscritto a L'Aquila il 06/03/2008
  Reg. gen. 5219 - Reg. part. 679
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 5,82 %
  Rogante: Notaio Palermiti Concetta
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 228674
  N° raccolta: 24525

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 06/12/2017
  Reg. gen. 19069 - Reg. part. 15067
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 28/10/2022
  Reg. gen. 19691 - Reg. part. 15949
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - surrogazione ipoteca**
  Iscritto a L'Aquila il 23/09/2014
  Reg. gen. 14014 - Reg. part. 1497
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SAN SALVATORE, 59/C, FRAZIONE DI POGGIO SANTA MARIA DI SASSA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
  Iscritto a L'Aquila il 06/03/2008
  Reg. gen. 5219 - Reg. part. 679
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 5,82 %
  Rogante: Notaio Palermiti Concetta
  Data: 26/02/2008
  N° repertorio: 228674
  N° raccolta: 24525

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 06/12/2017
  Reg. gen. 19069 - Reg. part. 15067
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a L'Aquila il 28/10/2022
  Reg. gen. 19691 - Reg. part. 15949
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - surrogazione ipoteca**
  Iscritto a L'Aquila il 23/09/2014
  Reg. gen. 14014 - Reg. part. 1497
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: PIERGIUSEPPE NICOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20e039f5b384a94ac0eb5876db3e0218