
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mutignani Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1 7	
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	
.....	13
Provenienze Ventennali	13

Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2017 del R.G.E.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	22

INCARICO

In data 10/05/2018, il sottoscritto Arch. Mutignani Carlo, con studio in Via Le Viarelle 25 Frazione Pagliare Di Sassa - 67100 - L'Aquila (AQ), email carlomutignani53@gmail.com, PEC carlo.mutignani@archiworldpec.it, Tel. 335 8427585, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1 (Coord. Geografiche: N 42,34648 E 13,41668)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1 (Coord. Geografiche: N 42,34648 E 13,41668)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1

Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1

Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come dichiarato dall'esecutata.

CONFINI

L'appartamento, con annesso giardino, confina a nord con la proprietà **** Omissis ****, salvo altri; a sud e a est con la proprietà di **** Omissis ****, a ovest con la proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	terra, primo
giardino	38,00 mq	38,00 mq	0.18	6,84 mq	0,00 m	
terrazzo	29,00 mq	29,00 mq	0.25	7,25 mq	0,00 m	
cantina e c.t.	17,00 mq	21,00 mq	0.2	4,20 mq	2,70 m	
porticato	22,00 mq	25,00 mq	0.45	11,25 mq	2,50 m	
balconi	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	89,79 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	89,79 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale utilizzato come sala da pranzo risulta accatastato come cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il terreno su cui è edificata la porzione di fabbricato in argomento è distinto al Catasto Terreni al Fg.90 mappale 1468, ente urbano, di are 08,35.

Il tipo mappale del 09/06/2005 prot. AQ0086952, con cui viene rifuso al mappale 1468 il mappale 630, dando origine al mappale 1468 di are 8,35; variazione d'ufficio del 22/12/2003 prot. AQ0398714 in atti dal 29/09/2008.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	1468	21	2	A2	3	4,5	75 mq	418,33 €	T-1	sub 22 di mq 60

Corrispondenza catastale

NON ESISTE CORRISPONDENZA tra l'utilizzo reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale. In particolare il locale individuato catastalmente come cantina (h=2,70) risulta essere regolarmente utilizzato come residenziale.

Per l'utilizzo residenziale di tale locale sarebbe necessaria la richiesta di un cambio di destinazione d'uso agli organismi competenti e una successiva, conseguente variazione di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio

STATO CONSERVATIVO

La porzione d'immobile considerata risulta stabilmente occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Le rifiniture sono buone e pari a quelle standard di un appartamento di recente costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento in argomento, di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****, gode di una servitù di passaggio per l'accesso pedonale allo stesso. A tale unità immobiliare, infatti, si accede esclusivamente attraversando una piccola porzione di terreno antistante il giardino di proprietà dell'altra esegutata **** Omissis ****;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui la porzione d'immobile residenziale fa parte, è stato edificato con Permesso a Costruire n.250 del 24.12.2003; dopo l'inizio dei lavori, in data 03.09.2004, è stata presentata la variante in corso d'opera n.369 e, successivamente, la DIA n.600 in data 31.05.2005.
Il fabbricato, ultimato nel 2005, è realizzato in calcestruzzo armato, con materiali e rifiniture di buon pregio, su un lotto ben esposto, a circa due chilometri dal centro storico di L'Aquila; Gl'infissi esterni e interni sono di buona qualità; gl'impianti elettrici, idrici e termici sono a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1
L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, dal coniuge e dai propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1984 al 22/12/2003	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	31/01/1984	44989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	28/02/1984	3388	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/01/1986 al 22/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	16/01/1986	51026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	06/02/1986	2253	1904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003 al 10/10/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	22/12/2003	107258	32106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	21/01/2004	1333	995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	10/10/2005	112776	34174
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	03/11/2005	28688	17302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 22/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/07/2015
Reg. gen. 9186 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **regolamento di condominio**
Trascritto a L'Aquila il 20/10/2005
Reg. gen. 27351 - Reg. part. 16535
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a L'Aquila il 07/02/2017
Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1340
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui la porzione d'immobile residenziale fa parte, è stato edificato con Permesso a Costruire n.250 del 24.12.2003; dopo l'inizio dei lavori, in data 03.09.2004, è stata presentata la variante in corso d'opera

n.369 e, successivamente, la DIA n.600 in data 31.05.2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Nello specifico il locale accatastato a cantina, pur essendo alto m. 2,70, è utilizzato a destinazione residenziale (soggiorno/pranzo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Esistono vincoli ed oneri dovuti all'appartenenza e alla costituzione del condominio.
L'appartamento si giova di una servitù di passaggio pedonale sul giardino dell'appartamento attiguo

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come dichiarato dall'esecutata.

CONFINI

L'appartamento, con annesso giardino, confina a nord con l'ingresso condominiale; a sud con la proprietà di **** Omissis ****, salvo altri; a est con l'appartamento di **** Omissis ****; a ovest con la strada comunale denominata Via Celano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	terra, primo
giardino	38,00 mq	38,00 mq	0.18	6,84 mq	0,00 m	
terrazzo	47,00 mq	47,00 mq	0.25	11,75 mq	0,00 m	
cantina e c.t.	29,00 mq	32,00 mq	0.2	6,40 mq	2,70 m	
porticato chiuso	22,00 mq	25,00 mq	0.5	12,50 mq	2,70 m	
balconi	9,00 mq	9,00 mq	0.25	2,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				97,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali attualmente utilizzati a scopo residenziale (sala da pranzo e cucina) dall'esecutata, pur essendo alti m 2,70, risultano accatastati presso l'Agenzia del territorio, come locali cantina. Il porticato, accatastato come tale e aperto su due lati, risulta essere stato interamente tampognato con muratura di mattoni e dotato di infissi porta e finestra e anch'esso adibito ad uso residenziale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il terreno su cui è edificata la porzione di fabbricato in argomento è distinto al Catasto Terreni al Fg.90 mappale 1468, ente urbano, di are 08,35.

Il tipo mappale del 09/06/2005 prot. AQ0086952, con cui viene rifuso al mappale 1468 il mappale 630, da origine al mappale 1468 di are 8,35; variazione d'ufficio del 22/12/2003 prot. AQ0398714 in atti dal 29/09/2008.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	1468	19	2	A2	3	4,5	80 mq	418,33 €	T-1	sub 20 di mq 64

Corrispondenza catastale

NON ESISTE CORRISPONDENZA tra l'utilizzo reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale. In particolare i locali individuati catastalmente come cantine (di h=2,70) risultano essere regolarmente utilizzati come residenziali (cucina e sala); il portico tampognato è utilizzato invece come ingresso/soggiorno.

Per l'utilizzo residenziale di tali locali è necessaria la richiesta di un cambio di destinazione d'uso agli organismi competenti e una successiva, conseguente variazione di accatastamento presso l'Agenzia del Territorio.

STATO CONSERVATIVO

La porzione d'immobile considerata risulta stabilmente occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Le rifiniture sono buone e pari a quelle standard di un appartamento di recente costruzione.

PARTI COMUNI

Un passaggio pedonale, realizzato su un lato del giardino di proprietà, dà accesso all'unità immobiliare di proprietà dell'altra esegutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento in argomento, di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****, limitatamente a una piccola porzione di terreno facente parte del giardino di proprietà dell'esecutata, è gravato da una servitù di passaggio

per l'accesso pedonale all'altro appartamento di proprietà dell'altra esegutata **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui la porzione d'immobile residenziale fa parte, è stato edificato con Permesso a Costruire n.250 del 24.12.2003; dopo l'inizio dei lavori, in data 03.09.2004, è stata presentata la variante in corso d'opera n.369 e, successivamente, la DIA n.600 in data 31.05.2005.

Il fabbricato, ultimato nel 2005, è realizzato in calcestruzzo armato, con materiali e rifiniture di buon pregio, su un lotto ben esposto, a circa due chilometri dal centro storico di L'Aquila; Gl'infissi esterni e interni sono di buona qualità; gl'impianti elettrici, idrici e termici sono a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1

L'immobile risulta occupato dal soggetto esegutato, dal coniuge e dai propri figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1984 al 22/12/2003	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	31/01/1984	44989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	28/02/1984	3388	2916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/1986 al 22/12/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	16/01/1986	51026	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	06/02/1986	2253	1904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003 al 10/10/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	22/12/2003	107258	32106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	21/01/2004	1333	995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Ciancarelli	10/10/2005	112775	34173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di L'Aquila	03/11/2005	28687	17301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 22/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a L'Aquila il 09/07/2015
Reg. gen. 9186 - Reg. part. 1013
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **regolamento di condominio**
Trascritto a L'Aquila il 20/10/2005
Reg. gen. 27351 - Reg. part. 16535
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento imm.re**
Trascritto a L'Aquila il 07/02/2017
Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui la porzione d'immobile residenziale fa parte, è stato edificato con Permesso a Costruire n.250 del 24.12.2003; dopo l'inizio dei lavori, in data 03.09.2004, è stata presentata la variante in corso d'opera n.369 e, successivamente, la DIA n.600 in data 31.05.2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Nello specifico il porticato risulta chiuso con tamponature in mattoni e utilizzato come ingresso/pranzo e i locali individuati come cantine risultano essere regolarmente utilizzati come residenziali (cucina e sala).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Esistono vincoli ed oneri dovuti all'appartenenza e alla costituzione del condominio. Sul giardino esiste una servitù di passaggio per l'accesso pedonale ad un appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di due distinti appartamenti, con annessi locali cantina attigui, attualmente adibiti a civile abitazione, posti al piano terra e facenti parte di un fabbricato pluripiano di civile abitazione, occupati autonomamente dai due proprietari e dalle rispettive famiglie. La vendita dei beni non è soggetta a IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1 Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 21 , Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 22 di mq 60
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.748,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	89,79 mq	1.200,00 €/mq	€ 107.748,00	100,00%	€ 107.748,00
Valore di stima:					€ 107.748,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1
 Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 20 di mq 64

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

Valore di stima del bene: € 117.288,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1	97,74 mq	1.200,00 €/mq	€ 117.288,00	100,00%	€ 117.288,00
Valore di stima:					€ 117.288,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I due appartamenti di civile abitazione, di proprietà delle esecutate **** Omissis **** e **** Omissis ****, sono composti anche da locali a destinazione servizio e sgombero (cantine, centrale termica porticati ecc.) che vengono utilizzati come locali d'abitazione; anche il portico di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****, accatastato aperto, senza le due pareti perimetrali, risulta tamponato e utilizzato come ingresso/soggiorno dell'abitazione.

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 28/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mutignani Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - relative alle U.I. di Tiziana e Michela Ciocca (Aggiornamento al 13/07/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - relative alle U.I. di Tiziana e Michela Ciocca (Aggiornamento al 12/07/2018)
- ✓ N° 16 Foto - relative alle U.I. di Tiziana (8) e Michela Ciocca (8) (Aggiornamento al 02/07/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1
Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 21 , Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 22 di mq 60
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1
Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 20 di mq 64
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 21 , Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 22 di mq 60	Superficie	89,79 mq
Stato conservativo:	La porzione d'immobile considerata risulta stabilmente occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Le rifiniture sono buone e pari a quelle standard di un appartamento di recente costruzione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, dal coniuge e dai propri figli.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Celano, n.2/F, 67100, edificio unico, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1468, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A2, Graffato sub 20 di mq 64	Superficie	97,74 mq
Stato conservativo:	La porzione d'immobile considerata risulta stabilmente occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia. Le rifiniture sono buone e pari a quelle standard di un appartamento di recente costruzione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato plurifamiliare, proprietà **** Omissis ****, consistente in un appartamento per civile abitazione con annessi locali cantina, ubicato alla periferia dell'Aquila, nelle vicinanze del cimitero urbano e dell'insediamento abitativo denominato "Lottizzazione Rosselli". La zona, completamente urbanizzata, è dotata, nelle vicinanze, di tutti i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, dal coniuge e dai propri figli.
------------------------------	---

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/07/2015

Reg. gen. 9186 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a L'Aquila il 07/02/2017

Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1340

Quota: 1/1 piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA CELANO, N.2/F, 67100, EDIFICIO UNICO, PIANO T/1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a L'Aquila il 09/07/2015

Reg. gen. 9186 - Reg. part. 1013

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento imm.re**

Trascritto a L'Aquila il 07/02/2017

Reg. gen. 1657 - Reg. part. 1340

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****