TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2020 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXX
67100 – L'Aquila (AQ)

REVISIONE DI PERIZIA CON AGGIORNAMENTO DEI VALORI

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 4
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 5
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 5
Titolarità 5
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 5
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 5
Confini 6
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 6
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 6
Consistenza 6
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 6
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 7
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 9
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 9
Stato conservativo 9
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 9
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 9
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 10
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 10
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 12
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 13

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 15
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 18
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 19
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 – unita' abitativa ubicata a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo, piano t-1 19
Bene N° 2 - AUTORIMESSA ubicatA a L'Aquila (AQ) - Via dell'aringo 20
Stima / Formazione lotti 20
Lotto unico 20
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto Unico 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2022 del R.G.E. 24
Lotto Unico - prezzo a base d'asta: € 119.385,00 24

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

INCARICO

In data 23/10/2023, la sottoscritta Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini, snc – Località Pile - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, cell. XXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità abitativa ubicata a L'Aquila – Frazione di Preturo(AQ) - Via dell'Aringo, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°22'41,85''N - 13°17'59,47''E)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a L'Aquila - Frazione di Preturo(AQ) - Via dell'Aringo piano T (Coord. Geografiche: 42°22'41,85''N - 13°17'59,47''E).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra completamente indipendente con annessa autorimessa (bene 2) e corte, censita come bene comune non censibile, di circa mq. 755 . Tale corte catastalmente risulta bene comune non censibile ai sub 5 e 6.

E' costituito da un ingresso/disimpegno che dà accesso ad un locale di sgombero e, attraverso una porta, mette in comunicazione con il bene 2 (autorimessa). Il locale di sgombero è attualmente sistemato a soggiorno ma la sua destinazione d'uso non è residenziale.

Al piano terra dal suddetto locale si accede alla cucina abitabile e, attraverso un paio di gradini al bagno.

Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, è situata la centrale termica.

Attraverso il vano scala si accede al piano superiore ad un piccolo disimpegno che da accesso all'unica stanza con destinazione d'uso residenziale insieme al bagno e ad altri due locali di cui uno con ripostiglio annesso non residenziale (catastalmente indicati come "Soffitta" e "Locale di sgombero") seppur adibiti dagli attuali proprietari a camere da letto.

Esternamente sulla corte comune sono state realizzate opere non autorizzate e nello specifico un locale annesso alla centrale termica, una tettoia adibita a barbeque ed una tettoia per il ricovero delle automobili.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

L'autorimessa è posta al piano terra ed è accessibile, attraverso una porta interna, dal bene 1 e attraverso una vetrata direttamente dalla corte. Nonostante la destinazione d'uso sia autorimessa, gli attuali proprietari l'hanno adibita a camera da letto.

Internamente risulta la realizzazione di un soppalco in legno non legittimato.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

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

- XXXXXXXXXX (Usufrutto 1/1)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXXXX (Usufrutto 1/1)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

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

- XXXXXXXXXX (Usufrutto 1/1)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)

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

- XXXXXXXXXX (Usufrutto 1/1)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXX (Nuda proprietà 1/2)

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

CONFINI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina a Nord con la strada pubblica, ad con Ovest con strada pubblica, a Sud con il sub 3 di altra proprietà e sub 1 corte comune non censibile e a Sud con la particella 1219 di altra proprietà.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

L'unità immobiliare confina a Nord con la strada pubblica, ad con Ovest con strada pubblica, a Sud con il bene 1 e ad Est con la corte e con la particella 1219 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRA						
Locale di sgombero	37,01 mq	41,67 mq	0,6	25,00 mq	2,50 m	T
Cucina	17,24 mq	20,14 mq	1,00	20,14 mq	2,85 m	T
WC	5,44 mq	6,68 mq	1,00	6,68 mq	2,45 m	T
C.T. Autoclave	5,04 mq	6,11 mq	0,2	1,22 mq		T
Vano scala	5,48 mq	7,03 mq	1,00	5,48 mq		T/1
PIANO PRIMO						
Soffitta	9,04 mq	10,76 mq	0,6	6,46 mq	h.med. 2,00m	1
Bagno	4,83 mq	5,84 mq	1,00	5,84 mq	h.med. 2,85m	1
Locale di sgombero	12,79 mq	15,62 mq	0,6	9,37 mq	h.med. 2,00m	1
Camera	16,35 mq	19,86 mq	1,00	19,86 mq	h.med. 3,25m	1
Ripostiglio	1,06 mq	1,32 mq	0,6	0,79 mq	h.med. 2,60m	1
Disimpegno	3,39 mq	3,82 mq	1,00	3,82 mq	h.med. 2,85m	1
Terrazzo	3,30 mq	3,30 mq	0,15	0,50 mq		1
			Totale superficie convenzionale:	**105,16 mq**		

I beni (bene 1 – appartamento e bene 2 – (autorimessa) sono divisibili in natura ma si ritiene che dividendoli entrambi subirebbero un deprezzamento.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,49 mq	28,45 mq	1	28,45 mq	h/med. 3,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**28,45 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1987 al 23/07/2003	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 157 Sup. 6620 Reddito domenicale € 29,06 Reddito agrario € 18,80
Dal **23/07/2003** al **29/01/2004**	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 1122 Sup. 5764 Reddito domenicale € 25,30 Reddito agrario € 16,37
Dal **29/01/2004** al **05/06/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 1122 Sup. 5764 Reddito domenicale € 25,30 Reddito agrario € 16,37
Dal **05/06/2007** al **08/08/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27
Dal **08/08/2007** al **15/11/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27
Dal **15/11/2007** al **09/11/2015**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 480,30
Dal **09/11/2015** al **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 87 mq, Totale escluse aree scoperte mq. 87 Rendita € 480,30
Dal **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 87 mq, Totale escluse

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

		aree scoperte mq. 87 Rendita € 480,30

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1987 al 23/07/2003	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 157 Sup. 6620 Reddito domenicale € 29,06 Reddito agrario € 18,80
Dal **23/07/2003** al **29/01/2004**	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 1122 Sup. 5764 Reddito domenicale € 25,30 Reddito agrario € 16,37
Dal **29/01/2004** al **05/06/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 1122 Sup. 5764 Reddito domenicale € 25,30 Reddito agrario € 16,37
Dal **05/06/2007** al **08/08/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8 Categoria C/6 Cl. 9, Cons. 25 mq Rendita € 38,73
Dal **08/08/2007** al **15/11/2007**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8 Categoria C/6 Cl. 9, Cons. 25 mq Rendita € 38,73
Dal **15/11/2007** al **09/11/2015**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8 Categoria C/6 Cl. 10, Cons. 25 mq Rendita € 46,48
Dal **09/11/2015** al **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8 Categoria C/6 Cl.10, Cons. 25 mq Superficie catastale Totale 29 mq, Rendita € 46,48
Dal **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8 Categoria C/6 Cl.10, Cons. 25 mq Superficie catastale Totale 29 mq, Rendita € 46,48

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
008	30	1221	6	8	A7	2	6 vani	Tot. 87 mq. Tot: escluse aree ecoperte 87 mq.	480,30 €	T-1	

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
008	30	1221	5	8	C6	10	25 mq	Tot. 29 mq	46,48 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato con buone finiture.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato con buone finiture.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato con tamponature e tramezzi in laterizio.
La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato con tamponature e tramezzi in laterizio.
La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

L'immobile risulta abitato dal Sig. XXXXXXXXXX ed in parte occupato dalla Ditta denominata XXXXXXXXXX

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

L'immobile risulta abitato dal Sig XXXXXXXXXX ed in parte occupato dalla Ditta denominata XXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **24/01/1987** al **29/01/2004**	XXXXXXXXXX	**DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro L'Aquila	07/02/1987	4462.32	
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **29/01/2004 al 08/08/2007**	XXXXXXXXXX	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Ciancarelli	29/01/2004	107574	32210

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	26/02/2004	4341	2924
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro L'Aquila	07/02/1987	4462.32	
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **08/08/2007 al 06/05/2022**	XXXXXXXXXX	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Ciancarelli	08/08/2007	116406	36293
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	28/08/2007	23254	13245
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	**ESECUZIONE DI ACCORDI IN SEDE DI SEPARAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabio Torina	06/05/2022	30880	13446
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	10/05/2022	8598	7005
		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 risulta attualmente invariata.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/01/1987** al **29/01/2004**	XXXXXXXXXX	**DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			24/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro L'Aquila	07/02/1987	4462.32	
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **29/01/2004 al 08/08/2007**	XXXXXXXXXX	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Ciancarelli	29/01/2004	107574	32210
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	26/02/2004	4341	2924
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro L'Aquila	07/02/1987	4462.32	
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **08/08/2007 al 06/05/2022**	XXXXXXXXXX	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Ciancarelli	08/08/2007	116406	36293
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	28/08/2007	23254	13245
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **06/05/2022**	XXXXXXXXXX	**ESECUZIONE DI ACCORDI IN SEDE DI SEPARAZIONE**			

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabio Torina	06/05/2022	30880	13446
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		L'Aquila	10/05/2022	8598	7005
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 28/09/2005
  Reg. gen. 25141 - Reg. part. 6440
  Importo: € 300.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX A
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Notaio Roberto Ciancarelli
  Data: 26/09/2005
  N° repertorio: 112651/34108

- **5) Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione
  Iscritto a L'Aquila il 21/06/2019
  Reg. gen. 9508 - Reg. part. 890
  Importo: € 90.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Tribunale dell'Aquila

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

Data: 22/05/2019
N° repertorio: 352/2019

- **7) Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a L'Aquila il 27/05/2022
  Reg. gen. 9787 - Reg. part. 893
  Importo: € 110.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: TB L'Aquila
  Data: 25/05/2022
  N° repertorio: 912

Trascrizioni

- **Cessione dei diritti reali a titolo oneroso**
  Trascritto a L'Aquila il 10/05/2022
  Reg. gen. 8598 - Reg. part. 7005
  A favore di XXXXXXXXXX

  A margine della trascrizione risultano le seguenti annotazioni:
  I signori XXXXXXXXXX *hanno contratto matrimonio civile in data 16 settembre 2016 in l'aquila (trascritto nel registro di stato civile dello stesso comune al n.44 parte i, uff. i, anno 2016); il signor* XXXXXXXXXX *e' proprietario dell'appartamento, gia' adibito a casa coniugale, e sua pertinenza, sito in l'aquila, via dell'Aringo n.54/f, in appresso meglio descritto; con sentenza n. 352/2019 (R.G. n. 1469/2017), pubblicata dal tribunale ordinario di L'Aquila in data 22 maggio 2019, è stata pronunciata la separazione personale consensuale fra i predetti coniugi; con la citata sentenza di separazione personale il signor* XXXXXXXXXX*, a titolo di integrazione al mantenimento dei figli minori ed altresì quale rimborso delle spese straordinarie sostenute per i predetti, all'epoca della sentenza non corrisposte, si è impegnato a cedere a favore degli stessi i diritti di nuda proprietà sulla predetta abitazione , già adibita a casa coniugale , e sua relativa pertinenza , riservandosene il diritto di usufrutto sua vita natural durante; il signor* XXXXXXXXXX *, con la stipula dell'atto qui unito, intende dare esecuzione all'impegno assunto in seno alla richiamata sentenza del tribunale ordinario di l'aquila n. 352/2019 del 22 maggio 2019 (RG n.1469/2017).*
  Premesso quanto sopra, i comparenti hanno convenuto e stipulato quanto segue: il signor XXXXXXXXXX *, in esecuzione degli accordi raggiunti in seno alla sentenza di separazione personale di cui sopra, ha ceduto e trasferito ai propri figli minori* XXXXXXXXXX *nato a L'Aquila il* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX *e* XXXXXXXXXX *nato a L'Aquila il* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX*, che come in atto rappresentati, hanno accettato ed acquistato, indivisamente e per quote uguali, i diritti di nuda proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari site in L'Aquila, fraz. Preturo, via dell'Aringo 54/f (in catasto senza numero civico) facenti parte del centro residenziale denominato "Amiternum" e precisamente cede la nuda proprietà :*
  - *del villino da cielo a terra con giardino pertinenziale , elevato su due piani (terra e primo) collegati tra loro da scala interna, composto al piano terra da : cucina, locale di sgombero, bagno , locale centrale termica , autoclave e corte pertinenziale; al piano primo da: camera, bagno, locale di sgombero, soffitta, ripostiglio , disimpegno e balcone; confinante con l'autorimessa in appresso descritta (sub 5), con il villino individuato con il sub 3 - stessi foglio e particella - e con il giardino individuato con il sub.4, salvo altri;*

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

- *- dell'annessa autorimessa , contigua a detto fabbricato , posta al piano terra , confinante con il suddescritto villino (sub.6) e con il giardino individuato con il sub. 4 per piu' lati, salvo altri.*

Dette unita' immobiliari sono censite nel catasto fabbricati del Comune di L'Aquila, sez urbana 8, ***foglio 30, particella 1221: sub. 6****, via dell'Aringo snc, piani t-1, zona censuaria 8, cat. a/7, cl. 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 87, r.c.e. 480,30 (villino) -* ***sub. 5****, via dell'aringo snc, piano t, zona censuaria 8, cat. c/6, cl. 10, consistenza mq. 25,superficie catastale totale mq.29, r.c.e. 46,48 (locale autorimessa).*

Il giardino pertinenziale risulta censito al catasto fabbricati del predetto comune al medesimo foglio e particella ***, sub.4****, come bene comune non censibile ai su descritti immobili identificati con i subb. 6 e 5 , come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico che si trova allegato all' atto qui unito sotto la lettera "b".*

I diritti immobiliari oggetto dell'atto qui unito in copia vengono ceduti facendo riferimento allo attuale stato di fatto e di diritto degli immobili cui ineriscono, con ogni loro accessione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente costituite, come posseduti dal cedente e noti ai cessionari, con la comproprietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in comunione al fabbricato ed al complesso immobiliare di cui fa parte e con i diritti e gli obblighi derivanti dalle leggi che regolano il condominio degli edifici e degli obblighi e riserve riportati nell'appresso citato atto a rogito notaio Roberto Ciancarelli de L'Aquila in data 8 Agosto 2007, Rep.n. 116406/36293, che qui si intendono integralmente e fedelmente riportati e trascritti.

Il possesso dei diritti ceduti viene trasferito ai rispettivi cessionari dalla data del 06 Maggio 2022 ai sensi della Legge 19/5/1975 n. 151, il signor XXXXXXXXXX *ha dichiarato di essere coniugato con la signora* XXXXXXXXXX *nata a Reggio nell'Emilia il* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX*, in regime di separazione dei beni, e, comunque di essere legalmente separati, e quest'ultima ha dichiarato che i suoi rappresentati ,* XXXXXXXXXX *sono celibi. Il Sig.* XXXXXXXXXX *ha dichiarato che, comunque, gli immobili oggetto dell'atto qui unito gli sono pervenuti antecedentemente alla celebrazione del suo matrimonio. Le spese e le tasse inerenti e conseguenti all'atto qui unito vengono assunte dal signor* XXXXXXXXXX*, il quale ha chiesto l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 19 della legge 6 marzo 1987 n. 74, anche a seguito della sentenza della corte costituzionale n. 154 del 10 maggio 1999, e quindi l'esenzione da imposte di bollo, registro, ipotecaria, catastale, nonché da tasse ipotecarie e da ogni altra tassa, dichiarando che l'atto qui unito in copia costituisce attuazione degli accordi raggiunti in seno al ricorso presentato al tribunale di L'Aquila per l'ottenimento della separazione personale.*

- **Pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022
  Reg. gen. 17636 - Reg. part. 14376
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX

- **Pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 04/09/2023
  Reg. gen. 16340 - Reg. part. 13380
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a L'Aquila il 28/09/2005
  Reg. gen. 25141 - Reg. part. 6440
  Importo: € 300.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 150.000,00
  Rogante: Notaio Roberto Ciancarelli
  Data: 26/09/2005
  N° repertorio: 112651/34108

- **5) Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione
  Iscritto a L'Aquila il 21/06/2019
  Reg. gen. 9508 - Reg. part. 890
  Importo: € 90.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 90.000,00
  Rogante: Tribunale dell'Aquila
  Data: 22/05/2019
  N° repertorio: 352/2019

- **7) Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a L'Aquila il 27/05/2022
  Reg. gen. 9787 - Reg. part. 893
  Importo: € 110.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: TB L'Aquila
  Data: 25/05/2022
  N° repertorio: 912

Trascrizioni

- **Cessione dei diritti reali a titolo oneroso**
  Trascritto a L'Aquila il 10/05/2022
  Reg. gen. 8598 - Reg. part. 7005
  A favore di XXXXXXXXXX

  A margine della trascrizione risultano le seguenti annotazioni:
  I signori XXXXXXXXXX *hanno contratto matrimonio civile in data* XXXXXXXXXX *in l'aquila (trascritto nel registro di stato civile dello stesso comune al n.44 parte i, uff. i, anno 2016); il signor* XXXXXXXXXX *e' proprietario dell'appartamento, gia' adibito a casa coniugale, e sua pertinenza, sito in l'aquila, via dell'Aringo n.54/f, in appresso meglio descritto; con sentenza n. 352/2019 (R.G. n. 1469/2017), pubblicata dal tribunale ordinario di L'Aquila in data 22 maggio 2019, è stata pronunciata la separazione personale consensuale fra i predetti coniugi; con la citata sentenza di separazione personale il signor* XXXXXXXXXX *, a titolo di integrazione al mantenimento dei figli minori ed altresì quale rimborso delle spese straordinarie sostenute per i predetti, all'epoca della sentenza non corrisposte, si è impegnato a cedere a favore degli stessi i*

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

diritti di nuda proprietà sulla predetta abitazione , già adibita a casa coniugale , e sua relativa pertinenza , riservandosene il diritto di usufrutto sua vita natural durante; il signor XXXXXXXXXX*, con la stipula dell'atto qui unito, intende dare esecuzione all'impegno assunto in seno alla richiamata sentenza del tribunale ordinario di l'aquila n. 352/2019 del 22 maggio 2019 (RG n.1469/2017).*

Premesso quanto sopra, i comparenti hanno convenuto e stipulato quanto segue: il signor XXXXXXXXXX*, in esecuzione degli accordi raggiunti in seno alla sentenza di separazione personale di cui sopra, ha ceduto e trasferito ai propri figli minori* XXXXXXXXXX *nato a L'Aquila il* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX *e* XXXXXXXXXX *nato a L'Aquila il* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX*, che come in atto rappresentati, hanno accettato ed acquistato, indivisamente e per quote uguali, i diritti di nuda proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari site in L'Aquila, fraz. Preturo, via dell'Aringo 54/f (in catasto senza numero civico) facenti parte del centro residenziale denominato "Amiternum" e precisamente cede la nuda proprietà :*

- *del villino da cielo a terra con giardino pertinenziale , elevato su due piani (terra e primo) collegati tra loro da scala interna, composto al piano terra da : cucina, locale di sgombero, bagno , locale centrale termica , autoclave e corte pertinenziale; al piano primo da: camera, bagno, locale di sgombero, soffitta, ripostiglio , disimpegno e balcone; confinante con l'autorimessa in appresso descritta (sub 5), con il villino individuato con il sub 3 - stessi foglio e particella - e con il giardino individuato con il sub.4, salvo altri;*
- *- dell'annessa autorimessa , contigua a detto fabbricato , posta al piano terra , confinante con il suddescritto villino (sub.6) e con il giardino individuato con il sub. 4 per piu' lati, salvo altri.*

Dette unita' immobiliari sono censite nel catasto fabbricati del Comune di L'Aquila, sez urbana 8, ***foglio 30, particella 1221: sub. 6****, via dell'Aringo snc, piani t-1, zona censuaria 8, cat. a/7, cl. 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 87, r.c.e. 480,30 (villino) -* ***sub. 5****, via dell'aringo snc, piano t, zona censuaria 8, cat. c/6, cl. 10, consistenza mq. 25,superficie catastale totale mq.29, r.c.e. 46,48 (locale autorimessa).*

Il giardino pertinenziale risulta censito al catasto fabbricati del predetto comune al medesimo foglio e particella ***, sub.4****, come bene comune non censibile ai su descritti immobili identificati con i subb. 6 e 5 , come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico che si trova allegato all' atto qui unito sotto la lettera "b".*

I diritti immobiliari oggetto dell'atto qui unito in copia vengono ceduti facendo riferimento allo attuale stato di fatto e di diritto degli immobili cui ineriscono, con ogni loro accessione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente costituite, come posseduti dal cedente e noti ai cessionari, con la comproprietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in comunione al fabbricato ed al complesso immobiliare di cui fa parte e con i diritti e gli obblighi derivanti dalle leggi che regolano il condominio degli edifici e degli obblighi e riserve riportati nell'appresso citato atto a rogito notaio Roberto Ciancarelli de L'Aquila in data 8 Agosto 2007, Rep.n. 116406/36293, che qui si intendono integralmente e fedelmente riportati e trascritti.

Il possesso dei diritti ceduti viene trasferito ai rispettivi cessionari dalla data del 06 Maggio 2022 ai sensi della Legge 19/5/1975 n. 151, il signor XXXXXXXXXX *ha dichiarato di essere coniugato con la signora* XXXXXXXXXX *nata* XXXXXXXXXX *il giorno* XXXXXXXXXX*, codice fiscale* XXXXXXXXXX*, in regime di separazione dei beni, e, comunque di essere legalmente separati, e quest'ultima ha dichiarato che i suoi rappresentati ,* XXXXXXXXXX *sono celibi. Il Sig.* XXXXXXXXXX *ha dichiarato che, comunque, gli immobili oggetto dell'atto qui unito gli sono pervenuti antecedentemente alla celebrazione del suo matrimonio. Le spese e le tasse inerenti e conseguenti all'atto qui unito vengono assunte dal signor* XXXXXXXXXX*, il quale ha chiesto l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 19 della legge 6 marzo 1987 n. 74, anche a seguito della sentenza della corte costituzionale n. 154 del 10 maggio 1999, e quindi l'esenzione da imposte di bollo, registro, ipotecaria, catastale, nonché da tasse ipotecarie e da ogni altra tassa,*

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

dichiarando che l'atto qui unito in copia costituisce attuazione degli accordi raggiunti in seno al ricorso presentato al tribunale di L'Aquila per l'ottenimento della separazione personale.

- **Pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 30/09/2022
  Reg. gen. 17636 - Reg. part. 14376
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX

- **Pignoramento**
  Trascritto a L'Aquila il 04/09/2023
  Reg. gen. 16340 - Reg. part. 13380
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Art. 51 N.T.A. - Zona residenziale di espansione tipo 2 delle Frazioni (Zona C ai sensi del D.M. 02-04-1968)

1. In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
   - Opere di urbanizzazione primaria,
     Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da indicazioni grafiche di P.R.G.
   - Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 20 mq/30 mq di Su (di cui almeno 5 mq/30 mq, a parcheggi pubblici sul fronte strada), da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di P.R.G.
   - Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
   - Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
   - Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,3 mq/mq.
   - Rapporto di copertura = Q = 35% = Sf.
   - Altezza massima = H = 10,50 mt.
   - Indice di Visuale libera = Vl = 0,5.
   - Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf
3. Gli oneri per opere di urbanizzazione primaria e per la cessione delle relative aree, nonché gli oneri corrispondenti alla cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria (nel solo caso comprovato in cui non sia materialmente possibile la cessione stessa) possono essere monetizzati (anche a titolo provvisorio), all'atto del rilascio della Licenza Edilizia, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
4. Nel caso in cui, per l'attuazione del Piano, si consorzino almeno cinque proprietari, o comunque l'intervento per il quale si richiede la concessione abbia una consistenza superiore ai 1.500 mq. di Su, l'Uf viene elevato a 0,35 mq/mq di Sf.
5. Tale norma si applica al frazionamento preesistente alla adozione del P.R.G.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Art. 51 N.T.A. - Zona residenziale di espansione tipo 2 delle Frazioni (Zona C ai sensi del D.M. 02-04-1968)

1. In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
   - Opere di urbanizzazione primaria,
     Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da indicazioni grafiche di P.R.G.
   - Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 20 mq/30 mq di Su (di cui almeno 5 mq/30 mq, a parcheggi pubblici sul fronte strada), da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di P.R.G.
   - Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
   - Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
   - Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,3 mq/mq.
   - Rapporto di copertura = Q = 35% = Sf.
   - Altezza massima = H = 10,50 mt.
   - Indice di Visuale libera = Vl = 0,5.
   - Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf
3. Gli oneri per opere di urbanizzazione primaria e per la cessione delle relative aree, nonché gli oneri corrispondenti alla cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria (nel solo caso comprovato in cui non sia materialmente possibile la cessione stessa) possono essere monetizzati (anche a titolo provvisorio), all'atto del rilascio della Licenza Edilizia, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
4. Nel caso in cui, per l'attuazione del Piano, si consorzino almeno cinque proprietari, o comunque l'intervento per il quale si richiede la concessione abbia una consistenza superiore ai 1.500 mq. di Su, l'Uf viene elevato a 0,35 mq/mq di Sf.
5. Tale norma si applica al frazionamento preesistente alla adozione del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – UNITA' ABITATIVA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 407 del 20/10/2004, successiva DIA in variante n° 382 del 18/04/2005 ed ulteriore DIA in variante n° 822 del 26/06/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite:

- Certificato energetico dell'immobile / APE.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARINGO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 407 del 20/10/2004, successiva DIA in variante n° 382 del 18/04/2005 ed ulteriore DIA in variante n° 822 del 26/06/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite:

- Certificato energetico dell'immobile / APE.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione di bifamiliare ubicata a L'Aquila, frazione di Preturo – Via dell'Aringo.

  Unità immobiliare composta da due piani fuori terra completamente indipendente con annessa autorimessa (bene 2) e corte, censita come bene comune non censibile, di circa mq. 755 . Costituita da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno e locale di sgombero comunicante attraverso una porta interna al bene 2 (autorimessa). Il locale di sgombero è utilizzato come soggiorno ma la sua destinazione d'uso non è residenziale.

  Con accesso dall'esterno, è presente un locale adibito a centrale termica.

  Al piano superiore c'è un piccolo disimpegno, una stanza, un bagno, una soffitta con annesso piccolo ripostiglio ed un locale di sgombero.

  Esternamente sulla corte sono presenti opere non legittimate e nello specifico un locale annesso alla centrale termica, una tettoia adibita a barbecue ed una tettoia per il ricovero delle automobili.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6,

  L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 105 160,00

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

- **Bene N° 2 -** Garage ubicato a L'Aquila, frazione di Preturo – Via dell'Aringo.
  L'autorimessa è posta al piano terra ed è accessibile, attraverso una porta interna, dal bene 1 e attraverso una vetrata direttamente dalla corte. Nonostante la destinazione d'uso sia autorimessa, gli attuali proprietari l'hanno adibita a camera da letto.

  Internamente risulta la realizzazione di un soppalco in legno non legittimato.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 14 225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via dell'Aringo	105,16 mq	1 000,00 €/mq	€ 105 160,00	Piena proprietà 100%	€ 105 160,00
Bene N° 2 - Autorimessa L'Aquila (AQ) - Via dell'Aringo	28,45 mq	500 €/mq	€ 14 225,00	Piena proprietà 100%	€ 14 225,00
				Valore di stima:	€ 119 385,00

Valore finale di stima del lotto: **€ 119 385,00**

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

L'Aquila, li 28/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tacchin Alessandra

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - frazione di Preturo – Via dell'Aringo,
Unità immobiliare composta da due piani fuori terra completamente indipendente con annessa autorimessa (bene 2) e corte, censita come bene comune non censibile, di circa mq. 755. Costituita da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno e locale di sgombero comunicante attraverso una porta interna al bene 2 (autorimessa). Il locale di sgombero è utilizzato come soggiorno ma la sua destinazione d'uso non è residenziale.
Con accesso dall'esterno, è presente un locale adibito a centrale termica.
Al piano superiore c'è un piccolo disimpegno, una stanza, un bagno, una soffitta con annesso piccolo ripostiglio ed un locale di sgombero.
Esternamente sulla corte sono presenti opere non legittimate e nello specifico un locale annesso alla centrale termica, una tettoia adibita a barbecue ed una tettoia per il ricovero delle automobili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6
L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 51 N.T.A. - Zona residenziale di espansione tipo 2 delle Frazioni (Zona C ai sensi del D.M. 02-04-1968)
In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 44 delle presenti Norme.
In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria,
- Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da indicazioni grafiche di P.R.G.
- Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 20 mq/30 mq di Su (di cui almeno 5 mq/30 mq, a parcheggi pubblici sul fronte strada), da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di P.R.G.
- Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
- Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,3 mq/mq.
- Rapporto di copertura = Q = 35% = Sf.
- Altezza massima = H = 10,50 mt.
- Indice di Visuale libera = Vl = 0,5.
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila, frazione di Preturo – Via dell'Aringo.
L'autorimessa è posta al piano terra ed è accessibile, attraverso una porta interna, dal bene 1 e attraverso una vetrata direttamente dalla corte. Nonostante la destinazione d'uso sia autorimessa, gli attuali proprietari l'hanno adibita a camera da letto.
Internamente risulta la realizzazione di un soppalco in legno non legittimato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 51 N.T.A. - Zona residenziale di espansione tipo 2 delle Frazioni (Zona C ai sensi del D.M. 02-04-1968)
In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista all'art. 44 delle presenti Norme.
In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Opere di urbanizzazione primaria,
  - Aree di urbanizzazione primaria = S1 = come da indicazioni grafiche di P.R.G.

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

- Aree di urbanizzazione secondaria = S2 = 20 mq/30 mq di Su (di cui almeno 5 mq/30 mq, a parcheggi pubblici sul fronte strada), da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di P.R.G.
- Oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dalla Deliberazione Consiliare di cui all'art. 23 delle presenti Norme.
- Superficie minima di intervento = Sm = 400 mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria = Uf = 0,3 mq/mq.
- Rapporto di copertura = Q = 35% = Sf.
- Altezza massima = H = 10,50 mt.
- Indice di Visuale libera = Vl = 0,5.
- Area di verde privato permeabile di sagoma compatta pari al 25% di Sf

Prezzo base d'asta: **€ 119 385,00**

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 119.385,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) – dell'Aringo		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 6, Zc. 8, Categoria A7	**Superficie**	105,16 mq
Stato conservativo:	Buone condizioni		
Descrizione:	Unità immobiliare composta da due piani fuori terra completamente indipendente con annessa autorimessa (bene 2) e corte, censita come bene comune non censibile, di circa mq. 755 . Costituita da un ingresso/disimpegno, cucina, bagno e locale di sgombero comunicante attraverso una porta interna al bene 2 (autorimessa). Il locale di sgombero utilizzato come soggiorno ma la sua destinazione d'uso non è residenziale. Con accesso dall'esterno, è presente un locale adibito a centrale termica. Al piano superiore c'è un piccolo disimpegno, una stanza, un bagno, una soffitta con annesso piccolo ripostiglio ed un locale di sgombero. Esternamente sulla corte sono presenti opere non legittimate e nello specifico un locale annesso alla centrale termica, una tettoia adibita a barbecue ed una tettoia per il ricovero delle automobili.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via dell'Aringo		
Diritto reale:	Usufrutto	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1221, Sub. 5, Zc. 8, Categoria C6	**Superficie**	28,45 mq
Stato conservativo:	buone condizioni		
Descrizione:	L'autorimessa è posta al piano terra ed è accessibile, attraverso una porta interna, dal bene 1 e attraverso una vetrata direttamente dalla corte. Nonostante la destinazione d'uso sia autorimessa, gli attuali proprietari l'hanno adibita a camera da letto. Internamente risulta la realizzazione di un soppalco in legno non legittimato.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

Firmato Da: TACCHIN ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 292e56