
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mutignani Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

In data 13/05/2024, il sottoscritto Ing. Mutignani Claudia, con studio in Via G. Pastorelli, 9 - 67100 - L'Aquila (AQ), email claudia.mutignani@gmail.com, PEC claudia.mutignani@ingpec.eu, Tel. 349 5001869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: N. 42.27644, E 13.36436)

DESCRIZIONE

L'appartamento, di piccole dimensioni, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, nella frazione Prato Lonaro II, a circa venti chilometri dal centro di L'Aquila.

Il fabbricato, di cui fa parte la proprietà oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '90 e si sviluppa su sei piani, di cui uno seminterrato, con sei scale di accesso condominiali distinte.

L'abitazione di interesse si trova al primo piano e vi si accede dalla scala condominiale "D".

Con il sisma del 6 aprile 2009 l'intero immobile è stato dichiarato "E", inagibile, ma ha ottenuto un contributo statale per le parti comuni per la riparazione e il rafforzamento sismico locale, poiché il tecnico ha ritenuto opportuno considerare un esito di agibilità parziale di tipo "B". I lavori legati al terremoto sono attualmente conclusi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/07/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'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.

CONFINI

L'appartamento, di forma approssimativamente rettangolare, confina sui due lati lunghi con altre abitazioni di diversa proprietà, sul lato corto a nord-est con la scala comune e la strada sterrata di accesso al fabbricato e sul lato corto a sud-ovest affaccia su una corte privata dell'alloggio sottostante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,30 mq	32,80 mq	1	32,80 mq	2,55 m	1
Balcone scoperto	3,33 mq	3,33 mq	0,25	0,83 mq	2,55 m	1
Totale superficie convenzionale:				33,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1993 al 27/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 292, Sub. 40 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 251,77 Piano 1
Dal 27/03/2001 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 292, Sub. 40 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 251,77 Piano 1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	292	40		A2	2	2,5	33 mq	251,77 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Sull'appartamento non risultano occupazioni e/o contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile risulta in stato di abbandono con i sanitari e le porte interne smontati e poggiati all'interno dell'appartamento o non presenti. Gli impianti sono da completare.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata gode, all'interno del condominio, dell'utilizzo di 12 beni comuni non censibili.

Non è stato possibile, però, individuare la natura dei suddetti beni comuni, in quanto all'Agenzia delle Entrate non risulta depositato un elaborato planimetrico dello stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è realizzato con una struttura a telaio di calcestruzzo armato e si presume che le fondazioni, non ispezionabili, siano anch'esse in calcestruzzo armato. I solai sono realizzati in latero-



cemento, così come la copertura a due falde. Le tamponature esterne, che hanno una spessore di trenta centimetri circa, sono realizzate in blocchi termici di calcestruzzo. L'esterno del fabbricato è intonacato e gli infissi esterni e gli sportelloni sono in legno. Le scale condominiali, anch'esse in calcestruzzo armato, sono ricoperte da pedate e alzate di travertino. I portoni di ingresso alle scale condominiali sono di metallo e vetro. L'interno dell'appartamento è anch'esso intonacato e tinteggiato e il bagno e la cucina presentano dei rivestimenti in maioliche. I sanitari sono in ceramica ma non sono collegati all'impianto idrico; il vaso igienico è mancante. Le porte interne sono in legno massello ma sono semplicemente poggiate all'interno dell'appartamento e non sono montate sui controtelai. Vi è all'interno dell'appartamento anche un portoncino blindato, anch'esso però non montato ma solamente poggiato all'interno. L'impianto idrico risulta essere completo, mentre sono state realizzate soltanto le schemature degli impianti elettrico e del gas. Non esiste alcun impianto termico a servizio dell'appartamento, ma è presente un camino a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta abbandonato e in stato di inagibilità.

Lo stabile è attualmente custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie d'Abruzzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 12/09/2011
Reg. gen. 18407 - Reg. part. 1721
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.797,33



Trascrizioni

- **Decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Roma il 26/04/2001
Reg. gen. 7587 - Reg. part. 6464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 06/12/2011
Reg. gen. 26877 - Reg. part. 20606
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/02/2023
Reg. gen. 3973 - Reg. part. 3040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si rileva che l'immobile, a parte l'angolo cottura situato in una diversa posizione, è conforme sia alla concessione edilizia originaria n.926 del 7 maggio 1993, sia alla D.I.A. per le parti comuni n.546 del 5 febbraio 2010, richiesta unitamente alla richiesta di contributo per i danni causati dal sisma del 2009. Per l'intero condominio, nell'anno 2016, è stato effettuato il collaudo statico ed è stata ripristinata l'agibilità sismica della struttura.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1

L'appartamento, di piccole dimensioni, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, nella frazione Prato Lonaro II, a circa venti chilometri dal centro di L'Aquila. Il fabbricato, di cui fa parte la proprietà oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '90 e si sviluppa su sei piani, di cui uno seminterrato, con sei scale di accesso condominiali distinte. L'abitazione di interesse si trova al primo piano e vi si accede dalla scala condominiale "D". Con il sisma del 6 aprile 2009 l'intero immobile è stato dichiarato "E", inagibile, ma ha ottenuto un contributo statale per le parti comuni per la riparazione e il rafforzamento sismico locale, poiché il tecnico ha ritenuto opportuno considerare un esito di agibilità parziale di tipo "B". I lavori legati al terremoto sono attualmente conclusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 292, Sub. 40, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 19.169,10

Per la ricerca del valore di mercato della porzione d'immobile in argomento, si è utilizzato il metodo di stima cosiddetta "sintetica comparativa"; metodo correntemente applicato che fornisce i valori maggiormente attendibili. Con essa si è pervenuti al più probabile valore dell'immobile moltiplicando la superficie cosiddetta "commerciale" (al metro quadrato lordo) per il valore unitario (€/metro-quadro) più congruo della medesima zona, per immobili di uguale destinazione, di pari appetibilità e di caratteristiche costruttive. In mancanza di tale dato certo l'indagine viene rivolta alle compravendite recentemente effettuate nella medesima zona; ad ulteriore supporto, per una stima corretta, si può ricorrere anche all'esperienza di qualificati operatori del mercato immobiliare. Relativamente alla totalità degli immobili ricadenti nella Provincia di L'Aquila, nella valutazione di stima non si può non tenere conto degli eventi sismici verificatisi nell'aprile del 2009 e ad agosto del 2016; eventi tragici che hanno profondamente condizionato l'andamento economico del mercato immobiliare. Nel caso specifico la stima del bene ha tenuto conto della condizione di incompletezza dell'immobile, privo di porte interne, impianti e sanitari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1	33,63 mq	570,00 €/mq	€ 19.169,10	100,00%	€ 19.169,10
Valore di stima:					€ 19.169,10

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 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mutignani Claudia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - in rapporto 1:200 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio di mappa in scala 1:2000 (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/05/2024)
- ✓ N° 12 Foto - dello stato di fatto esterno e interno (Aggiornamento al 09/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1
L'appartamento, di piccole dimensioni, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, nella frazione Prato Lonaro II, a circa venti chilometri dal centro di L'Aquila. Il fabbricato, di cui fa parte la proprietà oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '90 e si sviluppa su sei piani, di cui uno seminterrato, con sei scale di accesso condominiali distinte. L'abitazione di interesse si trova al primo piano e vi si accede dalla scala condominiale "D". Con il sisma del 6 aprile 2009 l'intero immobile è stato dichiarato "E", inagibile, ma ha ottenuto un contributo statale per le parti comuni per la riparazione e il rafforzamento sismico locale, poiché il tecnico ha ritenuto opportuno considerare un esito di agibilità parziale di tipo "B". I lavori legati al terremoto sono attualmente conclusi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 292, Sub. 40, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucoli (AQ) - Via da Denominarsi, Condominio "Il Cerbiatto", località Prato Lonaro II, scala D, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 292, Sub. 40, Categoria A2	Superficie	33,63 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'immobile risulta in stato di abbandono con i sanitari e le porte interne smontati e poggiati all'interno dell'appartamento o non presenti. Gli impianti sono da completare.		
Descrizione:	L'appartamento, di piccole dimensioni, è ubicato all'interno di un complesso residenziale sito nel Comune di Lucoli, nella frazione Prato Lonaro II, a circa venti chilometri dal centro di L'Aquila. Il fabbricato, di cui fa parte la proprietà oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '90 e si sviluppa su sei piani, di cui uno seminterrato, con sei scale di accesso condominiali distinte. L'abitazione di interesse si trova al primo piano e vi si accede dalla scala condominiale "D". Con il sisma del 6 aprile 2009 l'intero immobile è stato dichiarato "E", inagibile, ma ha ottenuto un contributo statale per le parti comuni per la riparazione e il rafforzamento sismico locale, poiché il tecnico ha ritenuto opportuno considerare un esito di agibilità parziale di tipo "B". I lavori legati al terremoto sono attualmente conclusi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 12/09/2011

Reg. gen. 18407 - Reg. part. 1721

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.797,33

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 06/12/2011

Reg. gen. 26877 - Reg. part. 20606

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 28/02/2023

Reg. gen. 3973 - Reg. part. 3040

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

