

TRIBUNALE DI L'AQUILA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Rito: Esecuzione immobiliare post Legge 80

Numero di Ruolo Generale: 60/2022

Giudice: Dott.ssa Manzi Maura

Perito Estimatore: Dott. Ing. Pace Giuseppe

RELAZIONE DI STIMA

(VERSIONE PRIVACY)



Perito Estimatore: **Dott. Ing. Giuseppe Pace**
S.S. 17 Km 43,200 s.n.c. L'Aquila
tel. 0862 441216 – fax 0862 442729



data: 7 Marzo 2024

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pace Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20



Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 89.700,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00	25



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Ing. Pace Giuseppe, con studio in Via Cippari, 11 S.Elia - 67100 - L'Aquila (AQ), email etaconsult@virgilio.it, PEC giuseppe.pace3@ingpec.eu, Tel. 0862 441216, Fax 0862 442729, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Santa Veronica, piano S1-T (Coord. Geografiche: 42.351481, 13.419033)
- **Bene N° 2** - Appartamento con autorimessa ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42.351489, 13.419151)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia.

E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato.

Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita a Piano Seminterrato ed una porzione sita a Piano Terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di visionare l'immobile, sono stati necessari tre sopralluoghi in tre distinte date:

- 13/12/2023, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo, non era presente nessuna delle parti,
- 11/01/2024, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo era presente l'esecutato che ha consentito l'accesso nella sola porzione dell'immobile occupata dalla madre,
- 2/11/2023, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo era presente l'ex coniuge dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** assistita dall'Avv. **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso nella restante parte dell'immobile da lei occupata.

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)

CONFINI

La porzione di immobile oggetto del presente Lotto, è parte di un edificio isolato costituito da due unità immobiliari. La presente porzione confina a Nord con la corte esclusiva, ad Est con la porzione di immobile che costituisce il Lotto 2, a Sud con la corte esclusiva, ad Ovest con particella (n. 399) di altra ditta.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	35,00 mq	55,40 mq	0,20	11,08 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione	61,16 mq	84,30 mq	1	84,30 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	21,45 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	0,00 m	Terra
Scala esterna	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	Seminterrato-Terra
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	Seminterrato e Terra
Cortile	129,80 mq	129,80 mq	0,02	2,60 mq	0,00 m	Seminterrato e Terra
Totale superficie convenzionale:				107,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, dista circa 3 km dal centro della città di L'Aquila, 3,5 km dall'ingresso dell'Autostrada dei Parchi A24 e circa 1 km dal polo scolastico, inoltre la zona è ben servita da mezzi pubblici.

La porzione di immobile che fa parte del Lotto n. 1 è costituito da due piani, Seminterrato e Terra.

Il Piano Seminterrato è composto da due cantine comunicanti, una con finestra a Sud ed un'altra con accesso dall'esterno dalla corte inferiore a Sud.

Il Piano Terra è composto da un corridoio, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. L'accesso all'abitazione avviene da una corte esclusiva superiore posta a Nord ed interamente recintata.

Il Piano Seminterrato ed il Piano Terra sono comunicanti tra loro tramite una scala esterna posta nella parte posteriore del fabbricato sul lato Sud.

Il Piano Terra è dotato sul prospetto Sud di un lungo balcone.

Sia nella parte anteriore del fabbricato, a Nord, che nella parte posteriore, a Sud, sono presenti due corti recintate poste a quote differenti e non comunicanti tra di loro. La superficie del lotto è stata stimata sulla "Planimetria di sistemazione esterna" del progetto rilasciata dal Comune di L'Aquila in seguito alla richiesta di accesso agli atti. Su tale planimetria sono state calcolate le superfici attribuite a ciascun lotto con la presente relazione di stima. La superficie misurata ed attribuita al Lotto n°1 è pari a 154,80 mq

La superficie commerciale della corte è stata calcolata utilizzando un coefficiente pari al 10% applicabile fino ad una superficie di 25 mq e per l'eccedenza il 2%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Zc. 2 Categoria A6 Cl.6, Cons. 4,5 vani
Dal al 23/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 677,85 Piano S1-T-1
Dal 18/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 677,85 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 287-297 aree scoperte mq Rendita € 677,85 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La data riportata 09/11/2023, si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	1439	2	2	A2	1	10,5 vani	287-297 aree scoperte mq	677,85 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale dell'immobile, se non per una porta ed un'apertura lungo il corridoio dell'appartamento al Piano terra, le quali sono riportate in planimetria ma non sono presenti nell'immobile.

Il presente Lotto fa riferimento al Subalterno 2 che comprende anche le planimetrie relative al Lotto n° 2.



STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile è presente degrado degli intonaci oltre a fenomeni di deterioramento di porzioni del calcestruzzo a faccia vista delle solette dei balconi e degli sporti di gronda.

PARTI COMUNI

La porzione di immobile che costituisce il presente Lotto, fa parte di un fabbricato isolato costituito da due unità immobiliari, un garage e due corti esterne. Una corte (quella superiore), è esclusiva al presente Lotto, un'altra (quella inferiore), è in comune con l'altro Lotto in quanto entrambi hanno un'apertura a Piano Seminterrato.
Le parti comuni sono relative alla struttura del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato ha una struttura in muratura, con solai in latero-cemento, balconi in calcestruzzo, copertura con cordoli in cemento armato, sporti di gronda in calcestruzzo e manto in coppi.
L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane anch'esse in legno.
Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti in gres.
L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia indipendente e termosifoni in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla madre dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** nata il 26/12/1937 ad Avezzano (AQ). In sede di sopralluogo, il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato che la madre ha l'usufrutto sull'immobile. Tale diritto però, non è riportato in nessun documento, quali relazione Notarile allegata agli atti di causa, visure catastali e atto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1988 al 23/11/1996	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Battaglia di L'Aquila	10/10/1988	54550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/1988	17607	14325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

I dati sono stati desunti dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata agli atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/04/2004
Reg. gen. 10839 - Reg. part. 2203
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica sede Trasacco (AQ)
Data: 28/04/2005
N° repertorio: 1375
N° raccolta: 648
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 17/11/2005
Reg. gen. 30108 - Reg. part. 2005
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica sede Trasacco (AQ)
Data: 15/11/2005
N° repertorio: 2304
N° raccolta: 1102
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di L'Aquila il 01/03/2016
Reg. gen. 3312 - Reg. part. 349
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.331,02
Data: 14/05/2014
N° repertorio: 812
N° raccolta: 2014
Note: L'ipoteca grava, oltre che sul foglio 88, Particella 1439 Sub 2 e 3, anche su: Sezione urbana 3 di L'Aquila Foglio 72 Particella 1627 Sub. 2; Sezione urbana 3 di L'Aquila Foglio 72 Particella 1627 Sub. 3; Sezione di L'Aquila Foglio 88 Particella 292; Sezione di Camarda Foglio 67 Particella 721; Sezione di Camarda Foglio 72 Particelle 1060, 1167, 656, 657, 658, 660, 661, 662, 663, 692, 693, 694, 695, 713,



714; Comune di Capestrano Foglio 42 Particelle 11, 210; Comune di Ofena Foglio 28 Particelle 1144, 1322, 599, 600, 601

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 17/12/2015
Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14344
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 28/09/2022
Reg. gen. 17487 - Reg. part. 14253
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla Relazione Tecnica della Concessione Edilizia del 2000, si riporta quanto segue.

P.R.G. di L'Aquila TAV 5/6 Capoluogo - Gignano, l'immobile è posto nella confluenza di tre limiti di zona quali:

- "zona di rispetto stradale", che occupa una piccola parte del lotto di pertinenza antistante il fabbricato;
- "zona di rispetto cimiteriale", considerata "zona bianca non normata" ove ricade parte del fabbricato destinato ad abitazione;
- "zona a verde agricolo", occupata da parte del fabbricato di abitazione e dall'autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di due richieste di accesso agli atti che ho presentato in data 28/11/2023 e successivamente in data 08/01/2024 presso il Comune dell'Aquila, risultano due pratiche edilizie, ovvero:

- Concessione Edilizia n° 287 del 16/12/1985 per "Progetto di ristrutturazione ed ampliamento";
- Concessione Edilizia n° 806 del 28/11/2000 (per quanto riguarda la suddetta Concessione Edilizia, i lavori previsti non sembra siano stati realizzati).

Relativamente all'agibilità dell'immobile, non risulta alcuna documentazione.

Da un'attenta analisi dei documenti reperiti, confrontati con lo stato dei luoghi, si può dedurre che l'immobile è sostanzialmente conforme alla Concessione n°287 del 16/12/1985.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento con autorimessa ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia.

E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato.

Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita al Piano Seminterrato, una porzione sita al Piano Terra e tutto il Piano Primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di visionare l'immobile, sono stati necessari tre sopralluoghi in tre distinte date:

- 13/12/2023, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo, non era presente nessuna delle parti,
- 11/01/2024, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo era presente l'esecutato che ha consentito l'accesso nella sola porzione dell'immobile occupata dalla madre,
- 2/11/2023, oltre al sottoscritto ed al funzionario dell'IVG Abruzzo era presente l'ex coniuge dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** assistita dall'Avv. **** Omissis ****, che ha consentito l'accesso nella restante parte dell'immobile da lei occupata.

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)

CONFINI

La porzione di immobile oggetto del presente Lotto, è parte di un edificio isolato costituito da due unità immobiliari. La presente porzione confina a Nord su due piani con la porzione di immobile che costituisce il Lotto n. 1, ad Est con la particella (n. 292) di altra ditta, a Sud con la corte inferiore, ad Ovest in parte con il Lotto n. 1 ed in parte con particella (n. 399) di altra ditta.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,50 m	Seminterrato
Abitazione	20,63 mq	27,35 mq	1	27,35 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	17,60 mq	17,60 mq	0,25	4,40 mq	0,00 m	Primo
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	Seminterrato e Terra
Cortile	40,75 mq	40,75 mq	0,02	2,60 mq	0,00 m	Seminterrato e Terra
Abitazione	21,05 mq	27,35 mq	1	27,35 mq	2,70 m	Primo
Locali accessori	69,55 mq	84,30 mq	0,35	29,50 mq	0,00 m	Primo
Autorimessa	16,00 mq	21,00 mq	0,35	7,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				106,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica, dista circa 3 km dal centro della città di L'Aquila, 3,5 km dall'ingresso dell'Autostrada dei Parchi A24 e circa 1 km dal polo scolastico, inoltre la zona è ben servita da mezzi pubblici.

La porzione di immobile che fa parte del Lotto n. 2 è costituito da tre piani, Seminterrato, Terra e Primo.

Il Piano Seminterrato è composto da una cantina ed un bagno, il cui accesso avviene sia dall'esterno dalla corte inferiore a Sud, che da una scala interna.

Il Piano Terra è composto da un soggiorno (ingresso all'abitazione), dal quale è possibile accedere da una scala interna anche al Piano Primo.

Il Piano Primo è composto da una camera da letto, un corridoio, tre locali di sgombero ed un bagno oltre ad un lungo balcone sul prospetto Sud.

Esternamente al fabbricato, è presente un'autorimessa con un'area di accesso.

A Sud, in corrispondenza dell'accesso posto al Piano Seminterrato, è presente una corte in comune con la restante parte del fabbricato (Lotto n. 1).

La superficie del lotto è stata stimata sulla "Planimetria di sistemazione esterna" del progetto rilasciata dal Comune di L'Aquila in seguito alla richiesta di accesso agli atti. Su tale planimetria sono state calcolate le superfici attribuite a ciascun lotto con la presente relazione di stima. La superficie misurata ed attribuita al Lotto n°2 è pari a 65,75 mq

La superficie commerciale della corte è stata calcolata utilizzando un coefficiente pari al 10% applicabile fino ad una superficie di 25 mq e per l'eccedenza il 2%.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 10/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Zc. 2 Categoria A6 Cl.6, Cons. 4,5 vani
Dal 09/03/1994 al 23/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal al 23/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 677,85 Piano S1-T-1
Dal 23/11/1996 al 18/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 254, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 18/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Rendita € 677,85 Piano S1-T-1
Dal 18/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.12, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 287-297 aree scoperte mq Rendita € 677,85 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La data riportata 09/11/2023, si riferisce alla data della visura catastale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	1439	2	2	A2	1	10,5 vani	287-297 aree scoperte mq	677,85 €	S1-T-1	
	88	1439	3	2	C6	12	16 mq	21 mq	42,14 €	T	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria del piano Seminterrato non è riportata la scala interna di comunicazione con il Piano Terra, anche se risulta nelle planimetrie di progetto approvato dal Comune di L'Aquila. Le altre planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale dell'immobile.

Il presente Lotto fa riferimento sia al Subalterno 3 (autorimessa), che al Subalterno 2 che comprende anche le planimetrie relative al Lotto n° 1.

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile è presente degrado degli intonaci oltre a fenomeni di deterioramento di porzioni del calcestruzzo a faccia vista delle solette dei balconi e degli sporti di gronda.

PARTI COMUNI

La porzione di immobile che costituisce il presente Lotto, fa parte di un fabbricato isolato costituito da due unità immobiliari, un garage, due corti esterne ed un'area di accesso all'autorimessa. L'area di accesso all'autorimessa è esclusiva del presente Lotto, la corte inferiore a Sud è in comune con l'altro Lotto in quanto entrambe hanno uscite all'esterno al Piano Seminterrato, ed un'altra è esclusiva del Lotto n. 1. Le parti comuni sono relative alla struttura del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato ha una struttura in muratura, con solai in latero-cemento, balconi in calcestruzzo, copertura con cordoli in cemento armato, sporti di gronda in calcestruzzo e manto in coppi. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno, i pavimenti in gres. L'impianto di riscaldamento è a gas con caldaia indipendente e termosifoni in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** nata il 15/02/1960 a L'Aquila.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1988 al 23/11/1996	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Battaglia di L'Aquila	10/10/1988	54550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/1988	17607	14325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata agli atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 30/04/2004
Reg. gen. 10839 - Reg. part. 2203
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Schiavone Marica sede Trasacco (AQ)
Data: 28/04/2005
N° repertorio: 1375
N° raccolta: 648
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 17/11/2005
Reg. gen. 30108 - Reg. part. 2005
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Schiavone Marica sede Trasacco (AQ)

Data: 15/11/2005

N° repertorio: 2304

N° raccolta: 1102

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di L'Aquila il 01/03/2016

Reg. gen. 3312 - Reg. part. 349

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.331,02

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 812

N° raccolta: 2014

Note: L'ipoteca grava, oltre che sul foglio 88, Particella 1439 Sub 2 e 3, anche su: Sezione urbana 3 di L'Aquila Foglio 72 Particella 1627 Sub. 2; Sezione urbana 3 di L'Aquila Foglio 72 Particella 1627 Sub. 3; Sezione di L'Aquila Foglio 88 Particella 292; Sezione di Camarda Foglio 67 Particella 721; Sezione di Camarda Foglio 72 Particelle 1060, 1167, 656, 657, 658, 660, 661, 662, 663, 692, 693, 694, 695, 713, 714; Comune di Capestrano Foglio 42 Particelle 11, 210; Comune di Ofena Foglio 28 Particelle 1144, 1322, 599, 600, 601

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 17/12/2015

Reg. gen. 18048 - Reg. part. 14344

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a L'Aquila il 28/09/2022

Reg. gen. 17487 - Reg. part. 14253

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla Relazione Tecnica della Concessione Edilizia del 2000, si riporta quanto segue.

P.R.G. di L'Aquila TAV 5/6 Capoluogo - Gignano, l'immobile è posto nella confluenza di tre limiti di zona quali:

- "zona di rispetto stradale", che occupa una piccola parte del lotto di pertinenza antistante il fabbricato;
- "zona di rispetto cimiteriale", considerata "zona bianca non normata" ove ricade parte del fabbricato destinato ad abitazione;
- "zona a verde agricolo", occupata da parte del fabbricato di abitazione e dall'autorimessa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di due richieste di accesso agli atti che ho presentato in data 28/11/2023 e successivamente in data 08/01/2024 presso il Comune dell'Aquila, risultano due pratiche edilizie, ovvero:

- Concessione Edilizia n° 287 del 16/12/1985 per "Progetto di ristrutturazione ed ampliamento";



- Concessione Edilizia n° 806 del 28/11/2000 (per quanto riguarda la suddetta Concessione Edilizia, i lavori previsti non sembra siano stati realizzati).

Relativamente all'agibilità dell'immobile, non risulta alcuna documentazione.

Da un'attenta analisi dei documenti reperiti, confrontati con lo stato dei luoghi, si può dedurre che l'immobile è sostanzialmente conforme alla Concessione n°287 del 16/12/1985.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato che si sviluppa su tre piani, di cui uno è Seminterrato.

Il fabbricato è composto di due unità immobiliari con accessi separati, un'autorimessa, una corte esterna superiore, una corte esterna inferiore ed un'area di pertinenza dell'autorimessa. Le corti esterne sono poste a quote diverse e non comunicanti tra loro, quella superiore e quella inferiore sono recintate, mentre l'area di pertinenza dell'autorimessa ha un muretto laterale che delimita l'area.

Attualmente l'immobile è occupato da due persone di differenti nuclei familiari, pertanto si è ritenuto possibile separare la stima dividendo in due lotti:

- Lotto n. 1 composto da due vani al Piano Seminterrato, sei vani al Piano Terra, corte esterna superiore e porzione di corte esterna inferiore,

- Lotto n. 2 composto da due vani a Piano Seminterrato, un vano a Piano Terra, l'intero Piano Primo, l'autorimessa con l'area di pertinenza ed una parte della corte esterna inferiore.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T

L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita a Piano Seminterrato ed una porzione sita a Piano Terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.540,77

Da ricerche su siti internet di annunci immobiliari, sono state prese in considerazione tre proposte di vendita di immobili simili siti nella stessa zona e i Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Annunci di vendita:

1) Vendesi casa completamente ristrutturata nella Fraz. Bagno grande disposta su due livelli: piano terra: ingresso, soggiorno, cucina e bagno; primo piano: due camere matrimoniali con possibilità di ricavare un secondo bagno e terrazzo. Completa la proprietà un' ampia cantina situata esternamente vicino l'ingresso. €75.000 mq100 - €/mq750;

2)Vende indipendente - San Gregorio - Via del Forno. Vende indipendente ristrutturata, di circa 90 mq su 2 livelli e composta da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e soffitta. €75.000 - €/mq833;

3)L'Aquila, in zona Sant'Elia, in Via del Tratturo, in zona residenziale facilmente accessibile. In vendita abitazione indipendente della superficie di circa 235 mq, disposta su tre livelli con corte pertinenziale circostante di circa 230 mq. €270.000 mq235 - €/mq1.149

La media calcolata tra i tre annunci è pari ad €/mq 911.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq 890 - valore massimo €/mq 1200

Per il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima, è stato presa in considerazione la media tra gli annunci economici, ovvero €/mq 911.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T	107,07 mq	911,00 €/mq	€ 97.540,77	100,00%	€ 97.540,77
				Valore di stima:	€ 97.540,77

Valore di stima: € 97.540,77

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Lavori di ristrutturazione	5000,00	€
Modifica catastale	1300,00	€
Arrotondamento	40,77	€

Valore finale di stima: € 89.700,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: per la richiesta del Certificato di Agibilità si stimano circa € 3.000,00 che vanno ripartiti tra i due lotti.

Lavori di ristrutturazione: si stima una spesa pari ad € 10.000,00 che va ripartita tra i due lotti per interventi di tinteggiatura interna e ripristini delle solette dei balconi e dei cornicioni in calcestruzzo.

Modifica catastale: dovendo dividere l'immobile oggetto di pignoramento in due lotti separati, è necessaria la divisione catastale del subalterno 2 e la divisione della corte esterna inferiore. La spesa stimata è di circa € 2.500,00 che va ripartita tra i due lotti.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con autorimessa ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1
L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita al Piano Seminterrato, una porzione sita al Piano Terra e tutto il Piano Primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.340,35
Da ricerche su siti internet di annunci immobiliari, sono state prese in considerazione tre proposte di vendita di immobili simili siti nella stessa zona e i Valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
Annunci di vendita:
1) Vendesi casa completamente ristrutturata nella Fraz. Bagno grande disposta su due livelli: piano terra: ingresso, soggiorno, cucina e bagno; primo piano: due camere matrimoniali con possibilità di ricavare un secondo bagno e terrazzo. Completa la proprietà un' ampia cantina situata esternamente vicino l'ingresso. €75.000 mq100 - €/mq750;
2) Vende indipendente - San Gregorio - Via del Forno. Vende indipendente ristrutturata, di circa 90 mq su 2 livelli e composta da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere, 2 bagni, 2 balconi e soffitta. €75.000 - €/mq833;
3) L'Aquila, in zona Sant'Elia, in Via del Tratturo, in zona residenziale facilmente accessibile. In vendita abitazione indipendente della superficie di circa 235 mq, disposta su tre livelli con corte pertinenziale circostante di circa 230 mq. €270.000 mq235 - €/mq1.149
La media calcolata tra i tre annunci è pari ad €/mq 911.
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:
Abitazioni di tipo economico: valore minimo €/mq 890 - valore massimo €/mq 1200
Per il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima, è stata presa in considerazione la media tra gli annunci economici, ovvero €/mq 911.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1	106,85 mq	911,00 €/mq	€ 97.340,35	100,00%	€ 97.340,35
Valore di stima:					€ 97.340,35

Valore di stima: € 97.340,35



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Lavori di ristrutturazione	5000,00	€
Modifica catastale	1300,00	€
Lavori di apertura finestra e chiusura porta	4000,00	€
Modifica catastale scala piano seminterrato	1500,00	€
Arrotondamento	40,35	€

Valore finale di stima: € 84.000,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica: per la richiesta del Certificato di Agibilità si stimano circa € 3.000,00 che vanno ripartiti tra i due lotti.

Lavori di ristrutturazione: Lavori di ristrutturazione: si stima una spesa pari ad € 10.000,00 che va ripartita tra i due lotti per interventi di tinteggiatura interna e ripristini delle solette dei balconi e dei cornicioni in calcestruzzo.

Modifica catastale: dovendo dividere l'immobile oggetto di pignoramento in due lotti separati, è necessaria la divisione catastale del subalterno 2 e la divisione della corte esterna inferiore. La spesa stimata è di circa € 2.500,00 che va ripartita tra i due lotti.

Lavori di apertura finestra e chiusura porta: avendo diviso il bene in due lotti, si deve prevedere la divisione della corte esterna inferiore tra i due, la spesa stimata è di circa € 4.000,00.

Modifica catastale scala piano seminterrato: la spesa stimata per la variazione catastale è pari ad € 1.500,00

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 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pace Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T
L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita a Piano Seminterrato ed una porzione sita a Piano Terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla Relazione Tecnica della Concessione Edilizia del 2000, si riporta quanto segue. P.R.G. di L'Aquila TAV 5/6 Capoluogo - Gignano, l'immobile è posto nella confluenza di tre limiti di zona quali: - "zona di rispetto stradale", che occupa una piccola parte del lotto di pertinenza antistante il fabbricato; - "zona di rispetto cimiteriale", considerata "zona bianca non normata" ove ricade parte del fabbricato destinato ad abitazione; - "zona a verde agricolo", occupata da parte del fabbricato di abitazione e dall'autorimessa.

Prezzo base d'asta: € 89.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1
L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita al Piano Seminterrato, una porzione sita al Piano Terra e tutto il Piano Primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla Relazione Tecnica della Concessione Edilizia del 2000, si riporta quanto segue. P.R.G. di L'Aquila TAV 5/6 Capoluogo - Gignano, l'immobile è posto nella confluenza di tre limiti di zona quali: - "zona di rispetto stradale", che occupa una piccola parte del lotto di pertinenza antistante il fabbricato; - "zona di rispetto cimiteriale", considerata "zona bianca non normata" ove ricade parte del fabbricato destinato ad abitazione; - "zona a verde agricolo", occupata da parte del fabbricato di abitazione e dall'autorimessa.

Prezzo base d'asta: € 84.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	107,07 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile è presente degrado degli intonaci oltre a fenomeni di deterioramento di porzioni del calcestruzzo a faccia vista delle solette dei balconi e degli sporti di gronda.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita a Piano Seminterrato ed una porzione sita a Piano Terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla madre dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** nata il 26/12/1937 ad Avezzano (AQ). In sede di sopralluogo, il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato che la madre ha l'usufrutto sull'immobile. Tale diritto però, non è riportato in nessun documento, quali relazione Notarile allegata agli atti di causa, visure catastali e atto di pignoramento.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Santa Veronica, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 88, Part. 1439, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	106,85 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile è presente degrado degli intonaci oltre a fenomeni di deterioramento di porzioni del calcestruzzo a faccia vista delle solette dei balconi e degli sporti di gronda.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento e della presente relazione di stima, è sito ad Est della città di L'Aquila, nella vicina periferia. E' costituito da un fabbricato di proprietà del Sig. **** Omissis **** che si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato. Il presente Lotto è costituito da una porzione di immobile sita al Piano Seminterrato, una porzione sita al Piano Terra e tutto il Piano Primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato, Sig.ra **** Omissis **** nata il 15/02/1960 a L'Aquila.		

