
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Pio delle Camere (AQ) - VIA 24 MAGGIO N.2

DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano terra e primo compreso in un fabbricato ristrutturato, a seguito del sisma del 2009, con interventi di riparazione con miglioramento sismico

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Pio delle Camere (AQ) - VIA 24 MAGGIO N.2

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 all'esecutato:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via 24 Maggio, Via del Protettore e con le unità immobiliari censite con le part.lle 481 subb. 6 e 14 .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	100,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq		piano terra e primo
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	481	1		A3	1	6 VANI	133,00 mq	291,28 €	T-1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Appartamento al piano terra e primo composto al piano terra da cucina,soggiorno,wc,ripostiglio e camera ; al piano primo da disimpegno,due camere, un ripostiglio e un bagno .

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato ristrutturato con interventi di riparazione con miglioramento sismico .

PATTI

L'immobile è disabitato . Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione essendo stata ristrutturata recentemente

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ha una struttura portante in muratura. La copertura del tetto è in legno con soprastanti coppi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare non risulta occupata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1997	esecutato	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1997	284413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II.DI L'AQUILA	15/11/1997	17064	13165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 3010 registro particolare n.624 dell'11.02.2004
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12961 registro particolare 10539 dell'27.08.2014
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6983 registro particolare n. 5532 del 07.04.2023

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare fa parte dell'aggregato n. 8800134 sito nel Comune di San Pio delle Camere ristrutturato con interventi di riparazione con miglioramento sismico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare fa parte dell'aggregato strutturale n. 8800134, sito nel Comune di San Pio delle Camere, per il quale è stata presentata, presso il Comune, una pratica SCIA in data 07.05.2020 .

Nella SCIA si assevera la conformità delle opere, descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici approvati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Pio delle Camere (AQ) - VIA 24 MAGGIO N.2
Appartamento situato al piano terra e primo compreso in un fabbricato ristrutturato, a seguito del sisma del 2009, con interventi di riparazione con miglioramento sismico identificato al catasto Fabbricati con il Fg. 11, Part. 481, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.100,00
Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si è calcolato il 100% della superficie lorda residenziale.
Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI (osservatorio del mercato immobiliare) riferito all'anno 2024, 1° semestre, ultimo disponibile, è riportato per la Provincia di L'Aquila - comune di San Pio delle Camere per la destinazione residenziale, tipologia abitazione, un valore minimo a mq di € 470,00 e un valore massimo di € 670,00. Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione si è applicato il prezzo a mq pari a € 670,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Pio delle Camere (AQ) - VIA 24 MAGGIO N.2	133,00 mq	670,00 €/mq	€ 89.110,00	100,00%	€ 89.100,00
Valore di stima:					€ 89.100,00

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 12/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di San Pio delle Camere (AQ) - Via 24 MAGGIO N.2
Appartamento situato al piano terra e primo compreso in un fabbricato ristrutturato, a seguito del sisma del 2009, con interventi di riparazione con miglioramento sismico identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 481, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare fa parte dell'aggregato n. 8800134 sito nel Comune di San Pio delle Camere ristrutturato con interventi di riparazione con miglioramenti sismico

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Comune di San Pio delle Camere (AQ) - VIA 24 MAGGIO N.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 481, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	133,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento situato al piano terra e primo compreso in un fabbricato ristrutturato, a seguito del sisma del 2009, con interventi di riparazione con miglioramento sismico		
Vendita soggetta a IVA:	No		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Oneri di cancellazione

-iscrizione di ipoteca volontaria registro generale n. 3010 registro particolare n.624 dell'11.02.2004

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 12961 registro particolare 10539 dell'27.08.2014

-trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 6983 registro particolare n. 5532 del 07.04.2023