
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	6



INCARICO

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ), email mastrantonio.carlo@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Paganica snc. Fraz. Tempera

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare con annesso giardino, su un unico livello composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, e locale tecnico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Paganica snc. Fraz. Tempera

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:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile censito al NCEU di L'Aquila sez. 4 F. 16, particella n.45 sub 1, confina a nord con il fiume vera, a est con la particella n. 47, a sud con la particella 1103, e ad ovest con la particella 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	terra
corte esterna	290,00 mq	290,00 mq	0,18	52,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				144,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile sito in Via Paganica – Fraz. Tempera, censito al NCEU di L'AQUILA Sezione Urbana 4 al Fl.16 p.lla 45 sub. 1, ctg. A/3, piano Terra, vani 5,5, nascente dalla soppressione dell'immobile Sezione Urbana 4 al Fl.16 p.lla 45, giusta VARIAZIONE del 14/06/2006 Pratica n. AQ0094104 in atti dal 14/06/2006 RIDUZIONE CORTE URBANA (n. 13846.1/2006).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
4	16	45	1		A3	3	5,5 vani	89 mq	355,06 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che l'immobile risulta corrispondente alla planimetria catastale ad eccezione di una tettoia metallica esterna che non risulta in planimetria. Detta difformità può essere facilmente eliminata attraverso lo smontaggio della tettoia stessa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta recentemente ristrutturato a seguito del sisma del 2009, normalmente abitato e in buono stato di conservazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con una struttura portante in parte in muratura e in parte in calcestruzzo armato, la copertura è in legno, e solaio sottotetto in laterocemento. All'interno si trovano pavimenti e rivestimenti in gress, infissi in alluminio, ed è dotato di impianto elettrico, idrico e termico. Sia internamente che esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, inoltre sulle pareti esterne è stato realizzato un isolamento termico di tipo a cappotto. La copertura in legno è rivestita esternamente con tegole cementizie. La corte esterna risulta asfaltata sulla porzione di accesso all'immobile, mentre sul fronte posteriore e laterale ci sono porzioni pavimentate, mentre il resto della corte è completamente a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta completamente arredato ed utilizzato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; Il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà enuto in virtù di atto di donazione accettata per notar Battaglia [REDACTED] /10/1997, re [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila il 05/11/1997 ai n [REDACTED] con il quale riceveva in donazione la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato nell Fl.16 p.la 45 da [REDACTED] e da [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto [REDACTED] il 18/0 [REDACTED] 2
Reg. ge [REDACTED] Reg. part [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: € 172.061,62
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 26/06/2023
Reg. gen [REDACTED] - Reg. part [REDACTED]
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova nella Zona residenziale di completamento delle Frazioni art.48 della NTA del PRG del Comune di L'Aquila.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Nonostante le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune dell'Aquila, non è stato possibile rintracciare alcun titolo edilizio che autorizzasse la realizzazione dell'██████████ e. Dalle ricerche fatte è emersa soltanto una pratica di riparazione post sisma 2009, la pratica AQ-BCE ██████████ el 26/10/2009 per la richiesta di contributo per i danni con esito B rilasciata al Sig. ██████████

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.

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a L'Aquila (AQ) - Via Paganica snc. Fraz. Tempera

Villetta unifamiliare con annesso giardino, su un unico livello composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, e locale tecnico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 45, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 135.548,00

Tale valore deve essere decurtato dei costi necessari per lo smontaggio della tettoia metallica esterna non conforme a quanto riportato sull'elaborato catastale, il costo ammonta a circa € 500,00.

TOTALE VALORE DI STIMA BENE 1= € 135.548,00 - € 500,00 = € 135.048,00 in cifra tonda: € 135.000,00

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 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastrantonio Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di mappa – L'Aquila sez. 004 Foglio 16 P. 45
- N° 2 planimetria catastale Bene 1
- N° 3 Elaborato fotografico Bene 1
- N° 4 Perizia in formato Privacy

