
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2021 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa | 7 |
| Descrizione | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1..... | 7 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2..... | 8 |
| Bene N° 3 - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT | 8 |
| Bene N° 4 - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1 | 9 |
| Bene N° 5 - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13..... | 10 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T..... | 10 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE | 11 |
| Lotto 1 | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 11 |
| Titolarità | 12 |
| Confini | 12 |
| Consistenza | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 13 |
| Dati Catastali | 14 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Patti | 15 |
| Stato conservativo | 15 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Stato di occupazione | 17 |
| Provenienze Ventennali | 17 |
| Formalità pregiudizievoli | 19 |
| Normativa urbanistica | 20 |
| Regolarità edilizia | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 22 |
| Lotto 2 | 22 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 22 |
| Titolarità | 22 |
| Confini | 23 |
| Consistenza | 23 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 24 |
| Dati Catastali | 25 |

| | |
|--|----|
| Precisazioni..... | 25 |
| Patti | 26 |
| Stato conservativo | 26 |
| Parti Comuni..... | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 27 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 27 |
| Stato di occupazione | 28 |
| Provenienze Ventennali | 28 |
| Formalità pregiudizievoli | 30 |
| Normativa urbanistica | 31 |
| Regolarità edilizia | 31 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 33 |
| Lotto 3 | 33 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 33 |
| Titolarità | 33 |
| Confini | 34 |
| Consistenza | 34 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 35 |
| Dati Catastali | 35 |
| Precisazioni..... | 36 |
| Patti | 36 |
| Stato conservativo | 36 |
| Parti Comuni..... | 36 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 36 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 36 |
| Stato di occupazione | 38 |
| Provenienze Ventennali | 38 |
| Formalità pregiudizievoli | 39 |
| Normativa urbanistica | 40 |
| Regolarità edilizia | 40 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 41 |
| Lotto 4 | 41 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 41 |
| Titolarità | 41 |
| Confini | 42 |
| Consistenza | 42 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 43 |
| Dati Catastali | 43 |

| | |
|--|----|
| Precisazioni..... | 44 |
| Patti | 44 |
| Stato conservativo | 44 |
| Parti Comuni..... | 44 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 44 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 45 |
| Stato di occupazione | 46 |
| Provenienze Ventennali | 46 |
| Formalità pregiudizievoli | 47 |
| Normativa urbanistica | 48 |
| Regolarità edilizia | 48 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 49 |
| Lotto 5 | 49 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 49 |
| Titolarità | 49 |
| Confini | 50 |
| Consistenza | 50 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 51 |
| Dati Catastali | 51 |
| Precisazioni..... | 52 |
| Patti | 52 |
| Stato conservativo | 52 |
| Parti Comuni..... | 52 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 52 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 52 |
| Stato di occupazione | 53 |
| Provenienze Ventennali | 54 |
| Formalità pregiudizievoli | 55 |
| Normativa urbanistica | 56 |
| Regolarità edilizia | 56 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 56 |
| Lotto 6 | 57 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 57 |
| Titolarità | 57 |
| Confini | 58 |
| Consistenza | 58 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 58 |
| Dati Catastali | 59 |

| | |
|---|----|
| Precisazioni..... | 59 |
| Patti | 59 |
| Stato conservativo | 59 |
| Parti Comuni..... | 60 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 60 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 60 |
| Stato di occupazione | 60 |
| Provenienze Ventennali | 60 |
| Formalità pregiudizievoli | 61 |
| Normativa urbanistica | 62 |
| Regolarità edilizia | 62 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 63 |
| Lotto 7 | 63 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 63 |
| Titolarità | 63 |
| Confini | 64 |
| Consistenza | 64 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 64 |
| Dati Catastali | 65 |
| Precisazioni..... | 66 |
| Patti | 66 |
| Stato conservativo | 66 |
| Parti Comuni..... | 66 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 66 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 66 |
| Stato di occupazione | 67 |
| Provenienze Ventennali | 67 |
| Formalità pregiudizievoli | 68 |
| Normativa urbanistica | 69 |
| Regolarità edilizia | 69 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 69 |
| Stima / Formazione lotti..... | 69 |
| Lotto 1 | 69 |
| Lotto 2 | 72 |
| Lotto 3 | 75 |
| Lotto 4 | 78 |
| Lotto 5 | 80 |
| Lotto 6 | 82 |

| | |
|--|-----|
| Lotto 7 | 84 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 85 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 88 |
| Lotto 1 | 88 |
| Lotto 2 | 88 |
| Lotto 3 | 89 |
| Lotto 4 | 90 |
| Lotto 5 | 90 |
| Lotto 6 | 91 |
| Lotto 7 | 92 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2021 del R.G.E. | 93 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.095,79 | 93 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.645,37 | 93 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 63.248,63 | 94 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 527.542,13 | 95 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 93.451,50 | 96 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 10.469,00 | 97 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 7.980,00 | 98 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 99 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1..... | 99 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2 | 99 |
| Bene N° 3 - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT..... | 99 |
| Bene N° 4 - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1 | 99 |
| Bene N° 5 - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13..... | 99 |
| Bene N° 6 - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T | 100 |
| Bene N° 7 - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE..... | 100 |

INCARICO

All'udienza del 23/03/2022, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email nicolipgs@tin.it;nicolipgs@gmail.com, PEC piergiuseppe.nicoli@geopec.it, Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2022 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 DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, PIANO PT-1

L'immobile pignorato, identificato come Lotto 1, è un appartamento, posto al primo piano di una palazzina, con annesso piccolo locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). La palazzina comprende altre due unità immobiliari, una delle quali, quella posta al secondo piano, è inserita nella presente procedura esecutiva, come Lotto 2. La palazzina è situata in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione risale alla fine degli anni '60 ed è collocata in una zona, via delle Nocelle, prettamente a destinazione residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed identificata come Lotto 1 nella presente procedura, dalle indagini svolte non risulta essere stata inoltrata nessuna richiesta di contributo statale per la riparazione dei danni causati dal sisma. La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona, come detto, è residenziale e, nelle immediate vicinanze, si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo via delle Nocelle, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, PIANO 2

L'immobile pignorato, identificato come Lotto 2, è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui anche quella posta al primo piano rientra nella presente procedura esecutiva come Lotto 1), sita in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione dell'intera palazzina, risale alla fine degli anni '60 e detto edificio è collocato in una zona, via delle Nocelle, prettamente residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. A seguito di ciò, il sig. **** Omissis **** ha presentato, per l'appartamento pignorato ed identificato al n. 2 della presente procedura, una domanda di richiesta del contributo statale per la riparazione di tali danni: la pratica, n. AQ-BCE-A-06450, ha ricevuto un contributo finale di € 9.970,44 (somma massima richiedibile per gli immobili classificati "A"). La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona è prettamente residenziale, e nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo la strada, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, PIANO PT

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 3, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra e su un piano 1 (al Catasto identificato come piano terra ammezzato). Il piano terra dispone di due ingressi distinti: il primo, direttamente da via dell'Arcivescovado; il secondo, è un accesso interno direttamente dall'androne comune dell'edificio principale. Il piano terra risulta essere composto e unito di fatto in due subalterni di diversi proprietari. Il primo (sub 14) è quello interessato al pignoramento; il secondo (sub 49), che si trova nella parte opposta all'ingresso di via dell'Arcivescovado, è di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura. Tale situazione comporta che il sub 49 debba avere, per l'accesso da via dell'Arcivescovado, la servitù di passaggio nel sub 14 pignorato, mentre risulta avere, anch'esso, un accesso dall'androne comune dell'edificio principale. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila

è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 4, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra, su un piano 1 (in catasto riportato come piano terra ammezzato) e un piano S1. L'ingresso è unico sul piano terra da via dell'Arcivescovado. La porzione pignorata, antecedentemente al sisma del 2009, ospitava un ristorante/pizzeria e nei lavori eseguiti a seguito della ristrutturazione post-sisma è stata mantenuta tale destinazione interna con la predisposizione della maggior parte degli impianti interni, a tale uso. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 5, è una unità immobiliare con destinazione direzionale (uso ufficio) classificata A/10. E' collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito tutto sul piano primo. L'accesso è unico, ed è consentito dall'utilizzo delle scale interne all'androne condominiale, a cui vi si accede da via dell'Arcivescovado. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORNIMPARTE (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, PIANO T

Il bene individuato come Lotto 6, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte, in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. Esso è raggiungibile da una strada interpodereale, senza sbocco, con la quale confina sul lato ovest. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno confinante, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il presente Lotto 6, con una superficie catastale di 580 mq) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Il terreno del Lotto 6 ha un andamento leggermente pianeggiante a ridosso della strada per poi avere un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla

data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta essere edificabile ed inserito in zona di "Completamento residenziale di tipo 2".

I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORNIMPARTE (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE

Il bene individuato come Lotto 7, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. La zona è raggiungibile percorrendo una strada interpoderale, senza sbocco. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il Lotto 6 della presente procedura) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Dal sopralluogo eseguito, il terreno, si trova ad una distanza media dal bordo della strada interpoderale di circa 42 mt. Ha una superficie catastale di 3360 mq, e si presenta con un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta non essere edificabile ed inserito in zona di "Rispetto ambientale e dell'abitato".

I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-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 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

LA TITOLARITA' DELL'IMMOBILE E' SEMPRE RIFERITA ALLA PORZIONE DI IMMOBILE RICADENTE NELLA PARTICELLA 4858 PIGNORATA.

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI DIVISIONE DEL 13/04/2021, A ROGITO DEL NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO, REP.n. 102151 (INSERITO NELL'ALLEGATO 6 ALLA PRESENTE STIMA), RISULTA ESSERE QUELLO DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:
LA QUOTA PIGNORABILE DOVREBBE CORRISPONDERE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.
Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

CONFINI

La porzione di immobile pignorata, identificata con il lotto 1 nella presente procedura, è inserita all'interno di una palazzina edificata su di un lotto di terreno, il mappale n. 4858 del fg. 80 All. B del Comune di L'Aquila, che confina: a nord con il mappale n. 4943, ad est con il mappale n. 4830, a sud con il mappale n. 4393 e a ovest con via delle Nocelle.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Abitazione | 108,60 mq | 132,20 mq | 1,00 | 132,20 mq | 2,76 m | 1 |
| Balcone scoperto | 18,30 mq | 18,30 mq | 0,25 | 4,58 mq | 0,00 m | 1 |
| Locale di deposito | 8,20 mq | 10,90 mq | 0,20 | 2,18 mq | 1,80 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 138,96 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 138,96 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale deposito posto al piano terra è stato inserito nella consistenza dell'appartamento in quanto facente parte dello stesso subalterno (si veda la planimetria catastale acquisita del sub 2, inserita nell'allegato 3_1 alla presente relazione).

N.B.-DALLE VERIFICHE ESEGUITE, RISCONTRABILI ATTRAVERSO I DOCUMENTI INSERITI NEI VARI ALLEGATI ALLA PERIZIA, RISULTA CHE UNA PARTE DELLA PALAZZINA, IN CUI SONO INSERITI IL LOTTO 1 E IL LOTTO 2 PIGNORATI, CORRISPONDENTE AD UNA PARTE DEL LOCALE DESTINATO A PRANZO/SOGGIORNO NEL PRIMO PIANO, E AD UNA PARTE DEL LOCALE SOGGIORNO NEL SECONDO PIANO, E' STATA EDIFICATA SUL MAPPALE N. 4393, FG. 80, ENTE URBANO, DERIVANTE DALL'ORIGINARIO MAPPALE N. 986, FG. 80, INTESTATO A TALE **** Omissis **** (SI VEDA DOCUMENTAZIONE INSERITA NELL'ALL. 14), SOGGETTO NON INTERESSATO DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

DI CONSEGUENZA, COME RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI INSERITI NEGLI ALLEGATI 4.1 E 4.2, LA PARTE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE CHE RICADE SU TALE PARTICELLA 4393, ESTRANEA, E' STATA EVIDENZIATA CON CAMPITURA DIVERSA, MA CONSIDERATA NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI IN QUANTO UTILIZZATA SIN DALL'EDIFICAZIONE DI TALE PORZIONE AMPLIATA AVVENUTA, APPUNTO, TRA LA FINE DEGLI ANNI '60 E L'INIZIO DEGLI ANNI '70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 30/01/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 1184, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Piano T-1 |
| Dal 30/01/2008 al 13/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 4858, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 596,51 Piano T-1 |
| Dal 13/04/2021 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 4858, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 108,00 mq Rendita € 596,51 |

| | | |
|--|--|-----------|
| | | Piano T-1 |
|--|--|-----------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VARIAZIONI UTE:

dal 01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

dal 30/01/2008: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/01/2008 Pratica n. AQ0042443 in atti dal 30/01/2008 VARIAZIONE PER

MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1752.1/2008);

dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B. - Per una migliore comprensione della cronologia che ha portato all'attuale individuazione catastale e per meglio comprendere le problematiche di allineamento mappe e modifica degli identificativi riscontrati in sede di analisi delle visure storiche, si faccia riferimento alla documentazione cronologica degli immobili di via delle Nocelle inserita nell'allegato 3.1 della presente stima.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 80 | 4858 | 2 | 1 | A2 | 1 | 5,5 | 111 mq | 596,51 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra quanto risulta dalla planimetria catastale acquisita (allegato n. 3.1) e quanto rilevato dallo stato di fatto, rappresentato nella planimetria grafica del rilievo eseguito e inserito nell'allegato n. 4.1. Le difformità riscontrate riguardano una errata rappresentazione grafica relativamente alla zona pranzo/soggiorno. Dalle verifiche edilizie eseguite, riportate nel capitolo "Regolarità Edilizia", si è riusciti ad acquisire, presso l'ufficio "Rigenerazione urbana" del Comune di L'Aquila, copia della Concessione Edilizia n. 475 del 09/10/2001, relativa alla realizzazione di una scala esterna e adeguamento copertura, dove, nella tavola grafica n. 1 relativa allo "Stato Attuale", è riportata, però, l'esatta consistenza dell'immobile così come rilevata in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

N.B.- PARTE DELLA CORTE COMUNE, RELATIVA ALL'INGRESSO CARRABILE POSTO SUL LATO DESTRO DI VIA DELLE NOCELLE, OCCUPA UN MAPPALE NON COMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA IMMOBILIARE, IL MAPPALE N. 4393 DEL FG. 80. TALE MAPPALE, ATTUALMENTE CLASSIFICATO COME ENTE URBANO DI 68 MQ, E' STATO GENERATO A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL MAPPALE ORIGINARIO, IL N. 986 DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis ****, ESTRANEO ALLA PROCEDURA. LA VARIAZIONE E' STATA ESEGUITA CON TIPO MAPPALE DEL 29/06/2000, PRATICA n. 441604, IN ATTI DAL 29/06/2000 (n. 1860.1/2000). COPIA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA E' INSERITA ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO 14 ALLA PRESENTE RELAZIONE.

TALE MAPPALE, SU CUI E' STATA EDIFICATA ANCHE UNA PARTE DELLA PALAZZINA, NON PUO' ESSERE INSERITO ALL'INTERNO DELLA PROCEDURA IN QUANTO NON NE FA PARTE.

PER QUANTO RIGUARDA L'USO, L'ESECUTATA SIG.RA **** Omissis **** MI HA RIFERITO CHE IL PADRE ERA AL CORRENTE DI TALE SITUAZIONE E POICHE', NELLA ZONA C'E' UN PROBLEMA DI DISALLINEAMENTO MAPPE NON RISOLTO AVEVA INTENZIONE DI REGOLARIZZARE TUTTO. TUTTAVIA, A SEGUITO DELLA MORTE DEL GENITORE, ALLO STATO ATTUALE NON RISULTA ALCUN ATTO O ACCORDO SCRITTO CON I CONFINANTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA RILEVATA SITUAZIONE CHE SI PROTRAE ORMAI DA ANNI E CHE, ALLA FINE, CONSENTE L'ACCESSO LIBERO E L'USO INCONDIZIONATO DELLA PARTICELLA DI TERRENO INSERITA, TRA L'ALTRO, CON REGOLARE RECINZIONE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' IN CUI SONO PRESENTI GLI IMMOBILI PIGNORATI.

ANALOGO DISCORSO PER LE PORZIONI DI IMMOBILE (SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2) CHE INSISTONO IN PARTE SU TALE MAPPALE (IL 4393) DI ALTRA DITTA.

TALI PORZIONI VENGONO UTILIZZATE DAI TEMPI DELLA LORO REALIZZAZIONE LIBERAMENTE E SENZA ALCUNA LIMITAZIONE ANCHE SE, DA UN PUNTO DI VISTA LEGALE, LE PORZIONI INSISTENTI SUL MAPPALE 4393, DOVREBBERO COSTITUIRE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE, UNITE DI FATTO AL RESTO DELL'APPARTAMENTO (SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2 DELLA PROCEDURA) CON UN IDENTIFICATIVO CATASTALE (SUB) DIVERSO ED INTESTATE ALL'INTESTATARIO DEL TERRENO, E CIOE' IL SIG. **** Omissis ****.

PATTI

Non si segnalano patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 1, è un appartamento posto al primo piano di una piccola palazzina composta da tre unità immobiliari, sita in via delle Nocelle n. 5-5A, a L'Aquila, con annesso locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, non ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "A" (danni di lieve entità). Di conseguenza anche le tre unità immobiliari presenti sono state classificate "A". Per l'unità immobiliare identificata come lotto 1, dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, non risulta nessuna richiesta di contributo statale per il ristoro dei danni per tale classificazione assegnata. A seguito del sopralluogo, è risultato che l'immobile è disabitato da diversi anni e l'ultima destinazione era residenziale. Lo stato conservativo risente dello stato di abbandono, come si evince anche dalle foto inserite nell'allegato 2.1. Si sono rilevate tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal secondo piano e, sicuramente, l'immobile necessita di una accurata ristrutturazione anche a livello impiantistico. Non sono presenti utenze attive, aldilà della fornitura di acqua che è comune per tutte e tre le unità presenti.

PARTI COMUNI

Sono presenti delle zone comuni nel lotto di terreno pertinenziale dove sorge la palazzina che comprende le tre unità immobiliari.

Le zone sono:

1-una corte esterna con tre posti auto, comune a tutte e tre le unità immobiliari presenti, raggiungibile dall'ingresso carrabile posto sul lato destro del fronte di via delle Nocelle. Parte di tale corte, in particolare l'ingresso e il vialetto sul lato sud, è, però, identificata catastalmente con il mappale 4393, sempre del fg. 80, mappale non inserito nella presente procedura esecutiva;

2-una corte esterna con ingresso comune carrabile e posto auto comune ai sub 2 (Lotto1) e 4 (Lotto2), raggiungibile dall'ingresso carrabile posto sulla sinistra del fronte di via delle Nocelle.

N.B.- LA PRIMA CORTE SOPRA INDICATA, RELATIVA ALL'INGRESSO CARRABILE POSTO SUL LATO DESTRO DI VIA DELLE NOCELLE, OCCUPA UN MAPPALE NON COMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA IMMOBILIARE, IL MAPPALE N. 4393 DEL FG. 80. TALE MAPPALE, ATTUALMENTE CLASSIFICATO COME ENTE URBANO DI 68 MQ, E' STATO GENERATO A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL MAPPALE ORIGINARIO, IL N. 986 DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis ****, ESTRANEO ALLA PROCEDURA. LA VARIAZIONE E' STATA ESEGUITA CON TIPO MAPPALE DEL 29/06/2000, PRATICA n. 441604, IN ATTI DAL 29/06/2000 (n. 1860.1/2000). COPIA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA E' INSERITA ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO 14 ALLA PRESENTE RELAZIONE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

E' presente, anche se non ufficializzata da alcun atto, una "servitù" di passaggio sul balcone del primo piano (Lotto 1), lato est, che consente, appunto, il passaggio per accedere alla scala che conduce al secondo piano (Lotto 2)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: la struttura di tutto l'edificio è in muratura di blocchetti di cemento con cordoli di piano in cemento armato ed anche le fondazioni (non visibili) si presume siano state realizzate con travi in cemento armato. Esposizione: l'appartamento pignorato è situato al primo piano dell'edificio ubicato in via delle Nocelle ed essendo, lo stesso, sviluppato su tutto il piano, ha le quattro facciate esterne disposte ognuna su un orientamento diverso. Il locale di sgombero posto al piano terra ha l'ingresso esposto a nord, la parete a ovest in parte controterra e le altre due pareti, est e sud, sono a confine con altra ditta. Le finestre del primo piano, di dimensioni normali, garantiscono una buona luminosità. Altezza utile interna: l'altezza utile interna del piano primo è di 2,76 mt., mentre quella del locale di sgombero al piano terra è di 1,80 mt. Str. verticali: l'intera palazzina è realizzata con una struttura mista in muratura di blocchi di cemento e pilastri di cemento armato collegati alla muratura portante attraverso travi e cordoli che, in alcuni punti, vanno a sostituire la muratura portante; la muratura, al piano primo, ha uno spessore di circa 40 cm. che diventa di 30 cm in corrispondenza del secondo piano. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Sono presenti dei balconi: uno che si sviluppa sulle facciate sud e ovest e l'altro che, collegato alla scala di accesso posta sul lato nord, si sviluppa sul lato est e garantisce anche l'accesso al piano primo. Quest'ultimo, proseguendo, porta alla scala che garantisce l'accesso al piano secondo. Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai. Una parte della copertura dell'edificio, quella posta in corrispondenza di parte del soggiorno del secondo piano, è realizzata con struttura in acciaio. Manto di copertura: la copertura dell'intero edificio è realizzata con guaina catramata con finitura ardesiata. Pareti

esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio condominiale sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce, alcune sono tinteggiate con pittura lavabile e altre sono rivestite con carta da parati. Pavimentazione interna: la pavimentazione è realizzata con gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. La tipologia dei rivestimenti risale all'epoca della realizzazione dell'intero immobile (anni '60) e anche lo stato conservativo risente degli anni trascorsi. Infissi interni ed esterni: l'ingresso principale è un portoncino in legno con specchiature e lo stato risente dell'assenza di manutenzione, ha installata una grata di sicurezza esterna. Le porte interne sono con specchiature, alcune con vetri, sono tamburate di fattura medio/economica e risalenti all'epoca della realizzazione dell'edificio. La porta della cantina al piano terra è in metallo. Gli infissi delle finestre sono in legno douglass con vetro singolo. Tutti gli infissi esterni sono provvisti di tapparelle esterne in doghe di legno douglass e provviste di grate di sicurezza in ferro. Scale: le uniche scale presenti sono quelle esterne che servono per l'accesso sia del piano primo sia del piano secondo e sono rivestite in travertino. Tutta la scala, posta sul versante nord è coperta da una struttura in metallo con tettoia rifinita con guaina ardesiata. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia realizzato alla data di costruzione dell'immobile (anni '60), anche se sembrano visibili rimaneggiamenti (dai frutti e dalle placche che sono di fattura recente), manca completamente il quadretto di piano con i relativi interruttori magnetotermici e salvavita e, di conseguenza, l'impianto, attualmente non funzionante, deve essere completamente revisionato ed adeguato alla vigente normativa. E' presente anche un impianto citofonico, sempre da revisionare. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale. Non è stato possibile, alla data del sopralluogo, verificarne la funzionalità in quanto l'immobile non è utilizzato da diversi anni. Analogo discorso per l'impianto di riscaldamento che è autonomo ed alimentato da caldaia murale, installata all'esterno, e corpi scaldanti in ghisa in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina. Non sono presenti altri impianti. Terreno esclusivo: non presente. C'è all'esterno, in corrispondenza del secondo ingresso carrabile da via delle Nocelle (quello di sinistra sul fronte ovest dell'edificio) una piccola corte con posto auto in comune con il piano secondo. Posto auto: oltre quello detto poc'anzi, è presente un altro posto auto nella corte comune esterna situata sul fronte sud con accesso comune dal primo ingresso carrabile da via delle Nocelle (quello a destra del fronte ovest). Soffitta, cantina o simili: al piano terra è presente un piccolo locale di sgombero. Dotazioni condominiali: l'immobile pignorato è inserito all'interno di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui due pignorate) ma non esiste un regolamento di condominio o dotazioni condominiali, oltre quelle relative alla corte comune appena descritta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/01/1977 | **** Omissis **** | DECRETO DI RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PRETORE DI L'AQUILA | 21/01/1977 | 45 | 340 |

| | | | | | |
|-----------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 01/09/1977 | 10135 | 8987 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 28/02/1977 | 366 | |
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/04/2021 | **** Omissis **** | DEPOSITO E CONFERMA DI SCRITTURA PRIVATA PORTANTE DIVISIONE DI BENI IMMOBILI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO FRANCESCO BENEDETTI | 13/04/2021 | 102151 | 32207 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 14/04/2021 | 6441 | 5009 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 25/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 14/04/2021
Reg. gen. 6441 - Reg. part. 5009
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021
Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018

Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella ove sorge la palazzina dove è inserito il Lotto 1, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade per una superficie del 5% in "Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zone destinate a viabilità", normata dall'Art. 27 N.T.A.; per il rimanente 95% della superficie in "Zone residenziali - Zona residenziale di completamento del Capoluogo", normata dall'Art. 47 N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10_5. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da quanto deducibile dalle ricerche eseguite e da quanto riportato negli atti allegati alla presente perizia, l'intera palazzina è stata realizzata in comune dai fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** in epoca antecedente al 1967. Di tale prima realizzazione, però, non è stato rintracciato alcun documento presso l'ufficio Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila (richiesta di accesso agli atti del 20/04/2022 inserita all'interno dell'allegato 10.1). Da tale accesso agli atti, però, presso l'Ufficio Condoni, sono state acquisite le copie relative alle seguenti pratiche di Condoni Edilizio ed Edilizie:

1- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3869 del 09/11/1999, riguardante la sanatoria per la realizzazione di un manufatto esterno adibito a sgombero, realizzato nel 1966 sulla corte del fabbricato (tale immobile è estraneo alla presente procedura); di un ampliamento eseguito al piano terra dell'immobile, sempre nel 1966, per la realizzazione di due locali di sgombero (uno di questi è quello collegato al primo piano e, quindi, inserito nella procedura del Lotto 1); costruzione, nel 1976, del piano secondo (inserito nella presente procedura come Lotto 2).

Copia di tutta la documentazione è inserita nell'allegato 10.2 alla presente relazione.

N.B.- Dall'analisi delle planimetrie catastali allegate alla Concessione a Sanatoria di cui sopra, si evidenzia che il primo piano (Lotto 1 della presente procedura) risulta difforme nella consistenza rilevata in sede di sopralluogo. Nello specifico, la difformità, riguarda la parte relativa all'ampliamento esistente nella zona pranzo

soggiorno, che ha una struttura "a ponte" passante su parte della corte esterna (viale di ingresso sul lato sud), accessibile dall'ingresso carrabile posto a destra di via delle Nocelle (per meglio comprendere si veda la foto n. 2 dell'allegato 2.1 alla perizia). Di tale ampliamento, non è stato possibile acquisire atti autorizzativi e/o condoni.

2- Pratica di Condonio Edilizio n. 1910 (Art. 32 legge 24/11/2003, n. 326 e ss. mm. ii.) avente prot. n. 11618 del 09/12/2004. Tale domanda è relativa alla trasformazione di una veranda coperta a soggiorno al piano secondo della palazzina, Lotto 2 della presente procedura. Tale pratica di condono, nonostante risultino essere stati pagati tutti gli importi dell'oblazione dovuta, non risulta completata in quanto, il Comune, con nota in data 12/11/2007, ha comunicato al richiedente, sig. **** Omissis ****, che per il rilascio della concessione a sanatoria sarebbe stato necessario fornire tutta la documentazione indicata nella nota stessa, cosa che, allo stato attuale, non risulta essere stata effettuata.

Successivamente, anche grazie alla collaborazione dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, che mi forniva dei riferimenti più precisi in merito ad alcune pratiche edilizie relative agli immobili interessati dalla presente procedura, riescivo con un nuovo accesso presso l'Ufficio Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila, ad acquisire copia di tre pratiche edilizie:

-la prima pratica, è relativa alla richiesta prot. n. 1557/2000 riguardante la realizzazione di una scala esterna e variazione dei prospetti della palazzina di via delle Nocelle. L'intervento, come si legge nell'istruttoria, prevede la realizzazione di una scala esterna aperta in acciaio di accesso al secondo piano. Si prevede, inoltre, la rimozione della scala esistente e modifiche alla copertura di parte del fabbricato sul lato est. In data 27/08/2001, l'O.C.I. (Organismo Collegiale Interno), comunica al richiedente, sig. **** Omissis ****, la conformità del progetto presentato. A seguito di ciò, però, non risulta agli atti essere stato completato l'iter con il rilascio del Permesso di Costruire, in quanto non presente nel faldone acquisito e, nell'istruttoria del Comune, inserita nel faldone, si fa esplicito riferimento alla Concessione a Sanatoria n. 3869 del 09/11/1999, sopra descritta al punto 1.

-la seconda pratica è relativa ad una Concessione Edilizia n. 475 del 09/10/2001 (questa volta rilasciata), nella quale viene concessa l'autorizzazione a diverse opere che sostanzialmente riprendono quelle del progetto precedentemente riportato. Esse sono: la realizzazione di una scala esterna in acciaio, sul lato est della palazzina, per l'eliminazione della servitù di passaggio ricadente sul balcone del primo piano (Lotto 1) e consentire l'accesso alla scala di collegamento del secondo piano (Lotto 2); la modifica della copertura posta sulla veranda del piano secondo; altre opere minori. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, però, dei lavori previsti nel progetto viene realizzata solo la modifica della copertura del terrazzo del secondo piano (Lotto 2), non viene realizzata la scala in acciaio esterna in quanto, attualmente, è ancora presente la servitù di passaggio posta sul balcone del primo piano (Lotto 1), per l'accesso alla scala che conduce al secondo piano (Lotto 2).

N.B.- Ricollegandosi a quanto detto sopra (in particolare al paragrafo "N.B." in calce al 1 relativo alla Concessione a Sanatoria), dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia (la 475 del 09/10/2001), in particolare alla tavola n. 1, relativa allo "Stato Attuale", si rileva che: la consistenza del piano primo (Lotto 1), riportata graficamente, corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo, quindi, con la presenza dell'ampliamento della zona pranzo/soggiorno, che nella tavola relativa all'accatastamento, allegata alla sanatoria, non è riportata. Si ritiene, quindi, che essendo presente tale consistenza nei grafici della Concessione Edilizia n. 475, e non essendoci alcun riferimento in merito a presunti abusi, tale ampliamento sia legittimo.

-la terza pratica è relativa alla Concessione Edilizia in Variante, la n. 431 del 14/08/2002, della precedente Concessione n. 475 del 09/10/2001. La variante prevede una rimodellazione della copertura rispetto a quanto previsto nel precedente progetto, il mantenimento della scala esterna esistente di accesso al secondo piano e una sostituzione dei materiali per la chiusura delle pareti laterali della scala, onde evitare infiltrazioni di acqua all'interno.

Copia di tutto quanto sopra riportato si trova all'interno degli allegati n.ri 10.2 e 10.3, alla presente stima.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella Tav. 1 "Stato Attuale" allegata alla Concessione Edilizia n. 475/2001. Relativamente agli impianti, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo relativo alle "Caratteristiche costruttive" della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

LA TITOLARITA' DELL'IMMOBILE E' SEMPRE RIFERITA ALLA PORZIONE DI IMMOBILE RICADENTE NELLA PARTICELLA 4858 PIGNORATA.

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI DIVISIONE DEL 13/04/2021, A ROGITO DEL NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO, REP.n. 102151 (INSERITO NELL'ALLEGATO 6 ALLA PRESENTE STIMA), RISULTA ESSERE QUELLO DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:

LA QUOTA PIGNORABILE DOVREBBE CORRISPONDERE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

CONFINI

La porzione di immobile pignorata, identificata con il Lotto 2 nella presente procedura, è inserita all'interno di una palazzina edificata su di un lotto di terreno, il mappale n. 4858 del fg. 80 All. B del Comune di L'Aquila, che confina: a nord con il mappale n. 4943, ad est con il mappale n. 4830, a sud con il mappale n. 4393 e a ovest con via delle Nocelle.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 109,40 mq | 131,72 mq | 1,00 | 131,72 mq | 2,55 m | 2 |
| Balcone scoperto | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,25 | 6,25 mq | 0,00 m | 2 |
| Balcone scoperto (eccesso oltre i 25 mq) | 3,50 mq | 3,50 mq | 0,25 | 0,88 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 138,85 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

| | | |
|--|------------------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 138,85 mq | |
|--|------------------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano è mansardato, l'altezza indicata è riferita all'altezza media interna. Si veda l'elaborato grafico inserito nell'allegato 4.2.

N.B.-DALLE VERIFICHE ESEGUITE, RISCONTRABILI ATTRAVERSO I DOCUMENTI INSERITI NEI VARI ALLEGATI ALLA PERIZIA, RISULTA CHE UNA PARTE DELLA PALAZZINA, IN CUI SONO INSERITI IL LOTTO 1 E IL LOTTO 2 PIGNORATI, CORRISPONDENTE AD UNA PARTE DEL LOCALE DESTINATO A PRANZO/SOGGIORNO NEL PRIMO PIANO, E AD UNA PARTE DEL LOCALE SOGGIORNO NEL SECONDO PIANO, E' STATA EDIFICATA SUL MAPPALE N. 4393, FG. 80, ENTE URBANO, DERIVANTE DALL'ORIGINARIO MAPPALE N. 986, FG. 80, INTESTATO A TALE **** Omissis **** (SI VEDA DOCUMENTAZIONE INSERITA NELL'ALL. 14), SOGGETTO NON INTERESSATO DALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

DI CONSEGUENZA, COME RAPPRESENTATO NEGLI ELABORATI GRAFICI INSERITI NEGLI ALLEGATI 4.1 E 4.2, LA PARTE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE CHE RICADE SU TALE PARTICELLA 4393, ESTRANEA, E' STATA EVIDENZIATA CON CAMPITURA DIVERSA, MA CONSIDERATA NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI IN QUANTO UTILIZZATA SIN DALL'EDIFICAZIONE DI TALE PORZIONE AMPLIATA AVVENUTA, APPUNTO, TRA LA FINE DEGLI ANNI '60 E L'INIZIO DEGLI ANNI '70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 31/01/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 1184, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 108,00 mq Piano 2 |
| Dal 31/01/2006 al 30/01/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 1184, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 704,96 Piano 2 |
| Dal 30/01/2008 al 13/04/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 4858, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96 Piano 2 |
| Dal 13/04/2021 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 4858, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 135,00 mq Rendita € 704,96 Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VARIAZIONI UTE:

dal 01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

dal 31/01/2006: AMPLIAMENTO del 31/01/2006 Pratica n. AQ0015135 in atti dal 31/01/2006 AMPLIAMENTO (n. 1375.1/2006);

dal 23/03/2006: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2006 Pratica n. AQ0047166 in atti dal 23/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6066.1/2006);

dal 30/01/2008: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/01/2008 Pratica n. AQ0042443 in atti dal 30/01/2008 VARIAZIONE PER

MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1753.1/2008);

dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B. - Per una migliore comprensione della cronologia che ha portato all'attuale individuazione catastale e per meglio comprendere le problematiche di allineamento mappe e modifica degli identificativi riscontrati in sede di analisi delle visure storiche, si faccia riferimento alla documentazione cronologica degli immobili di via delle Nocelle inserita nell'allegato 3.2 della presente stima.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 80 | 4858 | 4 | 1 | A2 | 1 | 6,5 | 142 mq | 704,96 € | 2 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

N.B.- PARTE DELLA CORTE COMUNE, RELATIVA ALL'INGRESSO CARRABILE POSTO SUL LATO DESTRO DI VIA DELLE NOCELLE, OCCUPA UN MAPPALE NON COMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA IMMOBILIARE, IL MAPPALE N. 4393 DEL FG. 80. TALE MAPPALE, ATTUALMENTE CLASSIFICATO COME ENTE URBANO DI 68 MQ, E' STATO GENERATO A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL MAPPALE ORIGINARIO, IL N. 986 DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis ****, ESTRANEO ALLA PROCEDURA. LA VARIAZIONE E' STATA ESEGUITA CON TIPO MAPPALE DEL 29/06/2000, PRATICA n. 441604, IN ATTI DAL 29/06/2000 (n. 1860.1/2000). COPIA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA E' INSERITA ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO 14 ALLA PRESENTE RELAZIONE.

TALE MAPPALE, SU CUI E' STATA EDIFICATA ANCHE UNA PARTE DELLA PALAZZINA, NON PUO' ESSERE INSERITO ALL'INTERNO DELLA PROCEDURA IN QUANTO NON NE FA PARTE.

PER QUANTO RIGUARDA L'USO, L'ESECUTATA SIG.RA **** Omissis **** MI HA RIFERITO CHE IL PADRE ERA AL CORRENTE DI TALE SITUAZIONE E POICHE', NELLA ZONA C'E' UN PROBLEMA DI DISALLINEAMENTO MAPPE NON RISOLTO AVEVA INTENZIONE DI REGOLARIZZARE TUTTO. TUTTAVIA, A SEGUITO DELLA MORTE DEL GENITORE, ALLO STATO ATTUALE NON RISULTA ALCUN ATTO O ACCORDO SCRITTO CON I CONFINANTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA RILEVATA SITUAZIONE CHE SI PROTRAE ORMAI DA ANNI E CHE, ALLA FINE, CONSENTE L'ACCESSO LIBERO E L'USO INCONDIZIONATO DELLA PARTICELLA DI TERRENO INSERITA, TRA L'ALTRO, CON REGOLARE RECINZIONE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' IN CUI SONO PRESENTI GLI IMMOBILI PIGNORATI.

ANALOGO DISCORSO PER LE PORZIONI DI IMMOBILE (SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2) CHE INSISTONO IN PARTE SU TALE MAPPALE (IL 4393) DI ALTRA DITTA.

TALI PORZIONI VENGONO UTILIZZATE DAI TEMPI DELLA LORO REALIZZAZIONE LIBERAMENTE E SENZA ALCUNA LIMITAZIONE ANCHE SE, DA UN PUNTO DI VISTA LEGALE, LE PORZIONI INSISTENTI SUL MAPPALE 4393, DOVREBBERO COSTITUIRE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE, UNITE DI FATTO AL RESTO DELL'APPARTAMENTO (SIA PER IL LOTTO 1 CHE PER IL LOTTO 2 DELLA PROCEDURA) CON UN IDENTIFICATIVO CATASTALE (SUB) DIVERSO ED INTESTATE ALL'INTESTATARIO DEL TERRENO, E CIOE' IL SIG. **** Omissis ****.

PATTI

Non si segnalano patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 2, è un appartamento posto al secondo piano di una piccola palazzina composta da tre unità immobiliari, sita in via delle Nocelle n. 5-5A, a L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, non ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "A" (danni di lieve entità). Di conseguenza anche le tre unità immobiliari presenti sono state classificate "A". Per l'unità immobiliare identificata come lotto 2, dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, risulta essere stata inoltrata una richiesta di contributo statale (pratica prot. n. AQ-BCE-A-06450 del 15/09/2009, a nome **** Omissis ****, per un importo di € 9.533,44) per il ristoro dei danni per tale classificazione assegnata. A seguito del sopralluogo, è risultato che l'immobile è attualmente locato con destinazione residenziale. Lo stato conservativo è abbastanza buono, come si evince anche dalle foto inserite nell'allegato 2.2. Sono presenti tutte le utenze attive.

PARTI COMUNI

Sono presenti delle zone comuni nel lotto di terreno pertinenziale dove sorge la palazzina che comprende le tre unità immobiliari.

Le zone sono:

1-una corte esterna con tre posti auto, comune a tutte e tre le unità immobiliari presenti, raggiungibile dall'ingresso carrabile posto sul lato destro del fronte di via delle Nocelle. Parte di tale corte, in particolare l'ingresso e il vialetto sul lato sud, è, però, identificata catastalmente con il mappale 4393, sempre del fg. 80, mappale non inserito nella presente procedura esecutiva;

2-una corte esterna con ingresso comune carrabile e posto auto comune ai sub 2 (Lotto1) e 4 (Lotto2), raggiungibile dall'ingresso carrabile posto sulla sinistra del fronte di via delle Nocelle.

N.B.- LA PRIMA CORTE SOPRA INDICATA, RELATIVA ALL'INGRESSO CARRABILE POSTO SUL LATO DESTRO DI

VIA DELLE NOCELLE, OCCUPA UN MAPPALE NON COMPRESO NELLA PRESENTE PROCEDURA IMMOBILIARE, IL MAPPALE N. 4393 DEL FG. 80. TALE MAPPALE, ATTUALMENTE CLASSIFICATO COME ENTE URBANO DI 68 MQ, E' STATO GENERATO A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL MAPPALE ORIGINARIO, IL N. 986 DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis ****, ESTRANEO ALLA PROCEDURA. LA VARIAZIONE E' STATA ESEGUITA CON TIPO MAPPALE DEL 29/06/2000, PRATICA n. 441604, IN ATTI DAL 29/06/2000 (n. 1860.1/2000). COPIA DI TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA E' INSERITA ALL'INTERNO DELL'ALLEGATO 14 ALLA PRESENTE RELAZIONE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

E' presente, anche se non ufficializzata da alcun atto, una "servitù" di passaggio sul balcone del primo piano (Lotto 1), lato est, che consente, appunto, il passaggio per accedere alla scala che conduce al secondo piano (Lotto 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: la struttura di tutto l'edificio è in muratura di blocchetti di cemento con cordoli di piano in cemento armato ed anche le fondazioni (non visibili) si presume siano state realizzate con travi in cemento armato. Esposizione: l'appartamento pignorato è situato al secondo piano dell'edificio ubicato in via delle Nocelle ed essendo, lo stesso, sviluppato su tutto il piano, ha le quattro facciate esterne disposte ognuna su un orientamento diverso. Le finestre del secondo, di dimensioni normali, garantiscono una buona luminosità. Altezza utile interna: l'altezza utile interna del piano secondo, essendo mansardato, varia dai 3,00 mt. in corrispondenza della linea di colmo, ai 2,05 mt delle pareti perimetrali. Str. verticali: l'intera palazzina è realizzata con una struttura mista in muratura di blocchi di cemento e pilastri di cemento armato collegati alla muratura portante attraverso travi e cordoli che, in alcuni punti, vanno a sostituire la muratura portante; la muratura, al piano primo, ha uno spessore di circa 40 cm. che diventa di 30 cm in corrispondenza del secondo piano. Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante. Sono presenti dei balconi: uno che si sviluppa sulla completa facciata ovest ed in parte su quelle a sud e nord e l'altro sulla facciata ad est. Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai. Una parte della copertura dell'edificio è realizzata con struttura in acciaio. Manto di copertura: la copertura dell'intero edificio è realizzata con guaina ardesiata con finitura ardesiata. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio condominiale sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile. Pavimentazione interna: la pavimentazione è realizzata con gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. La tipologia dei rivestimenti è più recente di quella del primo piano e anche lo stato conservativo, essendo l'immobile locato, è in buono stato manutentivo. Infissi interni ed esterni: l'ingresso principale dell'unità è fornito di un portoncino blindato. Le porte interne sono tamburate con specchiature, di fattura medio/economica e in buono stato manutentivo. Gli infissi delle finestre sono in legno douglass con vetro singolo. Tutti gli infissi esterni sono provvisti di ante a persiana in legno. Scale: le uniche scale presenti sono quelle esterne che servono per l'accesso del piano primo e del piano secondo e sono rivestite in travertino. Tutta la scala, che serve sia il primo piano che il secondo, è posta sul versante nord ed è coperta da una struttura in metallo con tettoia rifinita con guaina ardesiata. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia funzionante con quadretto di piano in cui sono alloggiati interruttori magnetotermici e salvavita. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale. Gli impianti risultano funzionanti e utilizzabili alla data del sopralluogo. L'impianto di riscaldamento, che risulta autonomo, è alimentato da caldaia murale installata all'esterno sul balcone posto a est, con corpi scaldanti in ghisa in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas

metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina. All'interno dell'allegato 18 è inserita copia del libretto di manutenzione della caldaia murale. Non sono presenti altri impianti. Terreno esclusivo: non presente. C'è all'esterno, in corrispondenza del secondo ingresso carrabile da via delle Nocelle (quello di sinistra sul fronte ovest dell'edificio), una piccola corte con posto auto in comune con il piano primo. Posto auto: oltre quello detto poc'anzi, è presente un altro posto auto nella corte comune esterna situata sul fronte sud, con accesso comune dal primo ingresso carrabile da via delle Nocelle (quello a destra del fronte ovest). Soffitta, cantina o simili: non presenti. Dotazioni condominiali: l'immobile pignorato è inserito all'interno di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui due pignorate) ma non esiste un regolamento di condominio o dotazioni condominiali, oltre quelle relative alla corte comune appena descritta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2016
- Scadenza contratto: 07/03/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato locato alla sig.ra **** Omissis **** e al suo nucleo familiare, composto da altre quattro persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/01/1977 | **** Omissis **** | DECRETO DI RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PRETORE DI L'AQUILA | 21/01/1977 | 45 | 340 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro | 01/09/1977 | 10135 | 8987 |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| | | L'Aquila | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 28/02/1977 | 366 | |
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/04/2021 | **** Omissis **** | DEPOSITO E CONFERMA DI SCRITTURA PRIVATA PORTANTE DIVISIONE DI BENI IMMOBILI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO FRANCESCO BENEDETTI | 13/04/2021 | 102151 | 32207 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 14/04/2021 | 6441 | 5009 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 25/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 14/04/2021
Reg. gen. 6441 - Reg. part. 5009
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021
Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intera particella ove sorge la palazzina dove è inserito il Lotto 2, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade per una superficie del 5% in "Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zone destinate a viabilità", normata dall'Art. 27 N.T.A.; per il rimanente 95% della superficie in "Zone residenziali - Zona residenziale di completamento del Capoluogo", normata dall'Art. 47 N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.5. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Da quanto deducibile dalle ricerche eseguite e da quanto riportato negli atti allegati alla presente perizia, l'intera palazzina è stata realizzata in comune dai fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** in epoca antecedente al 1967. Di tale prima realizzazione, però, non è stato rintracciato alcun documento presso l'ufficio Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila (richiesta di accesso agli atti del 20/04/2022 inserita all'interno dell'allegato 10.1). Da tale accesso agli atti, però, presso l'Ufficio Condoni, sono state acquisite le copie relative alle seguenti pratiche di Condoni Edilizio ed Edilizie:

1- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3869 del 09/11/1999, riguardante la sanatoria per la realizzazione di un manufatto esterno adibito a sgombero, realizzato nel 1966 sulla corte del fabbricato (tale immobile è estraneo alla presente procedura); di un ampliamento eseguito al piano terra dell'immobile, sempre nel 1966, per la realizzazione di due locali di sgombero (uno di questi è quello collegato al primo piano e, quindi, inserito nella procedura del Lotto 1); costruzione, nel 1976, del piano secondo (inserito nella presente procedura come Lotto 2).

Copia di tutta la documentazione è inserita nell'allegato 10.2 alla presente relazione.

N.B.- Dall'analisi delle planimetrie catastali allegata alla Concessione a Sanatoria di cui sopra, si evidenzia che il primo piano (Lotto 1 della presente procedura) risulta difforme nella consistenza rilevata in sede di sopralluogo. Nello specifico, la difformità, riguarda la parte relativa all'ampliamento esistente nella zona pranzo soggiorno, che ha una struttura "a ponte" passante su parte della corte esterna (viale di ingresso sul lato sud), accessibile dall'ingresso carrabile posto a destra di via delle Nocelle (per meglio comprendere si veda la foto n. 2 dell'allegato 2.1 alla perizia). Di tale ampliamento, non è stato possibile acquisire atti autorizzativi e/o condoni.

2- Pratica di Condono Edilizio n. 1910 (Art. 32 legge 24/11/2003, n. 326 e ss. mm. ii.) avente prot. n. 11618 del 09/12/2004. Tale domanda è relativa alla trasformazione di una veranda coperta a soggiorno al piano secondo della palazzina, Lotto 2 della presente procedura. Tale pratica di condono, nonostante risultino essere stati pagati tutti gli importi dell'oblazione dovuta, non risulta completata in quanto, il Comune, con nota in data 12/11/2007, ha comunicato al richiedente, sig. **** Omissis ****, che per il rilascio della concessione a sanatoria sarebbe stato necessario fornire tutta la documentazione indicata nella nota stessa, cosa che, allo stato attuale, non risulta essere stata effettuata.

Successivamente, anche grazie alla collaborazione dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, che mi forniva dei riferimenti più precisi in merito ad alcune pratiche edilizie relative agli immobili interessati dalla presente procedura, riuscivo con un nuovo accesso presso l'Ufficio Rigenerazione Urbana del Comune di L'Aquila, ad acquisire copia di tre pratiche edilizie:

-la prima pratica, è relativa alla richiesta prot. n. 1557/2000 riguardante la realizzazione di una scala esterna e variazione dei prospetti della palazzina di via delle Nocelle. L'intervento, come si legge nell'istruttoria, prevede la realizzazione di una scala esterna aperta in acciaio di accesso al secondo piano. Si prevede, inoltre, la rimozione della scala esistente e modifiche alla copertura di parte del fabbricato sul lato est. In data 27/08/2001, l'O.C.I. (Organismo Collegiale Interno), comunica al richiedente, sig. **** Omissis ****, la conformità del progetto presentato. A seguito di ciò, però, non risulta agli atti essere stato completato l'iter con il rilascio del Permesso di Costruire, in quanto non presente nel faldone acquisito e, nell'istruttoria del Comune, inserita nel faldone, si fa esplicito riferimento alla Concessione a Sanatoria n. 3869 del 09/11/1999, sopra descritta al punto 1.

-la seconda pratica è relativa ad una Concessione Edilizia n. 475 del 09/10/2001 (questa volta rilasciata), nella quale viene concessa l'autorizzazione a diverse opere che sostanzialmente riprendono quelle del progetto precedentemente riportato. Esse sono: la realizzazione di una scala esterna in acciaio, sul lato est della palazzina, per l'eliminazione della servitù di passaggio ricadente sul balcone del primo piano (Lotto 1) e consentire l'accesso alla scala di collegamento del secondo piano (Lotto 2); la modifica della copertura posta sulla veranda del piano secondo; altre opere minori. Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, però, dei lavori previsti nel progetto viene realizzata solo la modifica della copertura del terrazzo del secondo piano (Lotto 2), non viene realizzata la scala in acciaio esterna in quanto, attualmente, è ancora presente la servitù di passaggio posta sul balcone del primo piano (Lotto 1), per l'accesso alla scala che conduce al secondo piano (Lotto 2).

N.B.- Ricollegandosi a quanto detto sopra (in particolare al paragrafo "N.B." in calce al 1 relativo alla Concessione a Sanatoria), dall'analisi delle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia (la 475 del 09/10/2001), in particolare alla tavola n. 1, relativa allo "Stato Attuale", si rileva che: la consistenza del piano primo (Lotto 1), riportata graficamente, corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo, quindi, con la presenza dell'ampliamento della zona pranzo/soggiorno, che nella tavola relativa all'accatastamento, allegata alla sanatoria, non è riportata. Si ritiene, quindi, che essendo presente tale consistenza nei grafici della Concessione Edilizia n. 475, e non essendoci alcun riferimento in merito a presunti abusi, tale ampliamento sia legittimo.

-la terza pratica è relativa alla Concessione Edilizia in Variante, la n. 431 del 14/08/2002, della precedente Concessione n. 475 del 09/10/2001. La variante prevede una rimodellazione della copertura rispetto a quanto previsto nel precedente progetto, il mantenimento della scala esterna esistente di accesso al secondo piano e una sostituzione dei materiali per la chiusura delle pareti laterali della scala, onde evitare infiltrazioni di acqua all'interno.

Copia di tutto quanto sopra riportato si trova all'interno degli allegati n.ri 10.2 e 10.3, alla presente stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sia nella tavola grafica allegata alla Concessione a Sanatoria n. 3869 del 09/11/1999, sia nella Tav. 1, riferita allo "Stato Attuale", allegata alla Concessione Edilizia n. 475/2001 (la prima disponibile). La difformità riguarda sia la zona "pranzo/soggiorno", ampliata e prevista nella domanda di Condonio Edilizio n. 1910 che, però, non è mai stata completata per l'ottenimento della Concessione a Sanatoria finale, sia nella consistenza dei balconi esterni. Relativamente agli impianti, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo relativo alle "Caratteristiche costruttive" della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

LA QUOTA PIGNORABILE DEL LOTTO 4 CORRISPONDE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME RISULTANTE DAGLI ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA, E' INTESATATO CATASTALMENTE AL 50% AL SIG. **** Omissis ****.

LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

CONFINI

Dalle risultanze catastali, la porzione di immobile pignorata ed identificata, all'interno della presente procedura come lotto 3, confina: a nord con il sub 39, a est con via dell'Arcivescovado, a sud con l'androne di ingresso comune e in parte con il sub 49 e ad ovest con il sub 49.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------------|
| Negozio | 32,20 mq | 40,35 mq | 1,00 | 40,35 mq | 3,60 m | T e 1P (p. T. ammezzato) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 40,35 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 40,35 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il subalterno oggetto del pignoramento è composto da due locali sostanzialmente uniti nella loro funzionalità. Il primo locale, posto al piano terra, ha un'altezza media di 3,60 mt e la superficie netta pignorata, corrispondente a mq 14,50. Lo stesso, è unito di fatto con altro subalterno. Infatti, la parte posteriore del locale (si veda l'elaborato grafico inserito nell'allegato 4.3) è identificata come sub 49 ed appartenendo esclusivamente alla sig.ra **** Omissis **** non è compresa nel presente pignoramento. Le due porzioni hanno due ingressi

separati e tale situazione comporta che, il potenziale acquirente, debba suddividere fisicamente con un muro le due unità, ovviamente con spesa condivisa con l'altro proprietario. Inoltre sono in comune tutti gli impianti presenti (elettrico, citofonico e riscaldamento). L'altro locale, posto al piano primo (in realtà nell'accatastamento è individuato come piano terra ammezzato) ha una altezza media di 3,00 mt e vi si accede dal primo locale attraverso una piccola scala interna; esso ha, inoltre, una vetrina fissa con serranda metallica che affaccia su via dell'Arcivescovado.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 23/11/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 21 Piano T |
| Dal 23/11/1998 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 21 Superficie catastale 39,00 mq Rendita € 482,63 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

VARIAZIONI UTE:

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 24/11/2015 Pratica n. AQ0149811 in atti dal 24/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21565.1/2015);

VARIAZIONE del 22/11/2019 Pratica n. AQ0117949 in atti dal 22/11/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21238.1/2019);

VARIAZIONE del 22/11/2019 Pratica n. AQ0117951 in atti dal 22/11/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21239.1/2019);

Variazione del 25/06/2020 Pratica n. AQ0040291 in atti dal 26/06/2020 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 11060.1/2020);

VARIAZIONE del 26/06/2020 Pratica n. AQ0040374 in atti dal 26/06/2020 UNITA DI FATTO (n. 11061.1/2020).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 101 | 1430 | 14 | 1 | C1 | 6 | 21 | 39 mq | 482,63 € | 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

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 3, è una porzione di immobile composta da due locali collegati tra di loro posti uno al piano terra ed uno al piano primo (in realtà definito nell'accatastamento come piano terra ammezzato) di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.3.

Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni presenti all'interno dell'edificio. Tale documentazione è inserita all'interno dell'allegato n. 3.3

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto nei precedenti paragrafi, la porzione di immobile pignorata è inserita all'interno di un grande edificio storico situato nel centro della città di L'Aquila, in prossimità di Piazza Duomo.

Tutto l'edificio, a seguito dei danni riportati per il sisma del 6 aprile 2009, è stato classificato "E" dalle squadre della Protezione Civile, ed ha ottenuto, con la denominazione di aggregato "Arcivescovado", il contributo statale necessario per il ripristino dei danni subiti (si veda allegato 7.2).

Storicamente, l'aggregato, risulta essere parte integrante del nucleo fondativo della città di L'Aquila, sorto intorno a Piazza Duomo.

Dal punto di vista strutturale, prima del sisma del 2009, lo stato e la tipologia costruttiva dell'intero aggregato, in cui è inserito il Lotto 3, sono documentati e riportati nella "Perizia asseverata", allegata all'intervento di "Riparazione e miglioramento sismico" previsto dopo il sisma (inserita nell'allegato 10.4), dove si legge: "le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da due diverse tipologie di muratura: una prima varietà si rinviene per la quasi totalità del fabbricato ed è costituita da una tessitura caotica di pietre di vario tipo, laterizi, scaglie irregolari ed inserti in legno con funzione di incatenamento, mentre l'altra, presente nelle strutture del torrino, è costruita con muratura in laterizio pieno e malta di calce". Ed ancora: "Il tetto è in parte in cemento armato ed in parte in legno. La parte in legno ha alcuni elementi principali della struttura portante innestati direttamente nella muratura senza elementi che ne contrastino la spinta orizzontale. Nei punti in cui la copertura è in latero cemento, gli elementi portanti, sono innestati in un cordolo in cemento armato a coronamento delle murature sottostanti...". Per quanto riguarda i solai, si legge: "All'interno dell'edificio è presente un'ampia varietà di orizzontamenti: le originarie volte in muratura presenti ai piani terra, ammezzato, primo e secondo, sia in foglio che in spessore, in alcuni casi risultano svuotate del riempimento ed integrate con solai in legno oppure in putrelle e tavelloni, assumendo quindi ad oggi la valenza di una mera controsoffittatura pesante. Si riscontrano inoltre solai a voltine realizzati con i profili NP e mattoni in foglio. Il terzo piano, edificato con tutta evidenza in epoca successiva rispetto ai primi due, presenta orizzontamenti di nuova concezione: sono presenti sia solai in putrelle (IPE) e tavelloni, che solai laterocementizi."

Il complesso intervento di recupero e ristrutturazione, operato dalle maestranze, ha fatto sì che tutto l'aggregato oltre a recuperare l'agibilità migliorasse anche il comportamento sismico della struttura che, come si legge ancora nella relazione: "... con gli interventi posti in opera, ha raggiunto un livello di sicurezza nei confronti dell'azione sismica non inferiore al 60% di quello corrispondente ad una struttura adeguata alle normative vigenti."

Gli interventi che hanno riguardato la riparazione, il miglioramento delle strutture e gli interventi di restauro degli elementi di pregio dell'aggregato, sono riepilogati all'interno della "Perizia asseverata" redatta dai progettisti dell'intervento di recupero e ristrutturazione ed inserita nell'allegato 10.4 della presente perizia.

Quanto sopra riguardo la parte strutturale che riguarda sia l'intero aggregato sia il Lotto 3 pignorato. Di seguito, invece, si specificano le caratteristiche costruttive del Lotto 3:

Esposizione: l'immobile ha le uniche pareti finestrate esposte a est, mentre le pareti ovest, nord e sud sono chiuse e a confine con altri subalterni di altre ditte. Altezza utile interna: si rimanda a quanto riportato nel rilievo eseguito inserito all'interno dell'allegato 4.3 alla presente relazione. Pavimentazione interna: la pavimentazione interna, completamente nuova, è in monocottura e la piccola scala interna che collega i due ambienti ha i gradini in travertino. Infissi esterni ed interni: il locale ha un ingresso a vetrina su via dell'Arcivescovado e l'infisso è in acciaio verniciato con vetrocamera ed è protetto all'esterno da una serranda in acciaio, scorrevole in altezza. Anche il secondo locale ha una vetrina fissa su via dell'Arcivescovado, è dello stesso materiale ed è, anch'essa, dotata di serranda esterna. All'interno si trova un portoncino in legno che consente l'ingresso dall'androne comune del palazzo. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'immobile è dotato di nuovi impianti realizzati a seguito della ristrutturazione post sisma. Esso dispone di impianto elettrico sottotraccia con quadretto di comando completo di interruttori differenziali, impianto citofonico, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia murale. PER QUANTO RIGUARDA GLI IMPIANTI, COME GIÀ ACCENNATO NEI PRECEDENTI PARAGRAFI, ESSENDO IL LOTTO 3 COLLEGATO, SENZA DIVISIONE FISICA (MURI O ALTRO), CON UN ALTRO SUB DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DELLA SIG.RA **** Omissis ****, E NON INSERITO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA, IN CASO DI VENDITA IL

POTENZIALE ACQUIRENTE SI TROVERA' NELLA NECESSITA' DI DOVER SEZIONARE TUTTI GLI IMPIANTI PRESENTI PER RENDERE AUTONOMO IL LOTTO 3. INOLTRE, ALL'INTERNO DEL SUB CONFINANTE SI TROVA L'UNICO SERVIZIO IGIENICO DEI LOCALI DOTATO DI ALLACCIO IDRICO E DELLA CALDAIA CHE ALIMENTA TUTTO L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

Terreno esclusivo: non è presente alcun terreno esclusivo. Posto auto: non è presente alcun posto auto. Soffitta, cantina o simili: non sono presenti cantine, soffitte o simili. Dotazioni condominiali: da quanto riferitomi dall'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, nonostante sia un edificio comprendente diverse unità immobiliari, residenziali, direzionali e commerciali, non è mai stato fatto un regolamento di condominio e/o nominato alcun Amministratore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|--|--|---|------------|---------|---------|
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 03/07/1991
Reg. gen. 10518 - Reg. part. 1073
Importo: € 300.000,00
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 14,25 %
Rogante: NOTAIO ANTONIO BATTAGLIA
Data: 28/06/1991
N° repertorio: 70305

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018

Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 3, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e 5 delle N.T.A), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Tutto l'aggregato, in cui è inserito il Lotto 3, è sottoposto a tutela ai sensi del d. lgs. 42/2004.

A seguito dei danni causati dal sisma del 2009, l'intero edificio, ha beneficiato del contributo statale (prat. U.R.S.A. n. AQ-MBAC-01804) per un importo di € 6.287.699,58, concesso in data 30/06/2015. A seguito di parere favorevole per l'esecuzione dei lavori di ripristino, prot. 12630 del 07/08/2014, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo, il progetto è stato depositato presso il Genio Civile (prot. n. 47924 del 08/08/2014) e presso il Comune di L'Aquila con SCIA prot. n. 77929 del 03/09/2014. Successivamente, per il completamento dei lavori è stata depositata, presso il Comune di L'Aquila, una nuova SCIA, prot. n. 87292 del 04/09/2017, a cui è seguita, per alcuni lavori in variante, una nuova richiesta presso la Soprintendenza, con rilascio di parere favorevole prot. n. 1237 del 06/03/2019 e successiva SCIA depositata presso il Comune di L'Aquila prot. n. 31068 del 21/03/2019. I lavori di esecuzione sono iniziati

in data 27/07/2015 e ultimati in data 19/04/2019.

Per quanto riguarda gli impianti presenti, si segnala che:

- tutti gli impianti sono stati realizzati ex-novo a seguito dei lavori di ripristino post-sisma;
- non sono mai stati utilizzati e/o messi in funzione in quanto gli immobili sono in attesa di locazione e le utenze non sono state allacciate;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti non è stato possibile acquisirle ma, essendo stati eseguiti con contributo statale che obbliga il rilascio di dichiarazioni di conformità da parte delle ditte esecutrici, si presume che, esse, siano disponibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferitomi dall'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, non è mai stato redatto un regolamento di condominio e nominato alcun Amministratore.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

LA QUOTA PIGNORABILE DEL LOTTO 4 CORRISPONDE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME RISULTANTE DAGLI ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA, E' INTESATATO CATASTALMENTE AL 50% AL SIG. **** Omissis ****.

LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

CONFINI

Dalle risultanze catastali, la porzione di immobile pignorata ed identificata, all'interno della presente procedura come lotto 4, confina: a nord in parte con il sub 39, via San Marciano e l'androne di ingresso comune, a est con via dell'Arcivescovado, a sud con il sub 25 e ad ovest in parte in aderenza con il mappale 1435 ed in parte con cortile interno sempre del mappale 1435.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------------------|
| Magazzino | 55,90 mq | 77,70 mq | 1,00 | 77,70 mq | 2,50 m | S1 |
| Negozio | 124,90 mq | 172,15 mq | 1,00 | 172,15 mq | 2,75 m | S1 e T |
| Negozio | 50,50 mq | 86,70 mq | 1,00 | 86,70 mq | 1,65 m | P1 (p. terra ammezzato) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 336,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 336,55 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il subalterno, individuato all'interno della presente procedura come lotto n. 4, è stato ricomposto, dal punto di vista della restituzione grafica, inserita nell'allegato 4.4, per poter meglio comprendere la funzionalità complessiva dell'immobile rispetto alla scheda catastale. L'immobile, precedentemente al sisma del 2009, ospitava un ristorante / pizzeria e i lavori eseguiti per il ripristino dell'agibilità post-sisma sono stati eseguiti presupponendo una destinazione futura simile a quella che il locale, nel suo complesso, aveva in precedenza. Quindi, nella rappresentazione grafica sono state unite le diverse porzioni che fanno parte dell'immobile per far comprendere appieno, appunto, le funzionalità dello stesso. Pertanto, si ha un piano terra, con l'ingresso

principale da via dell'Arcivescovado, distribuito in un ingresso ed una prima sala; da questo locale si accede, attraverso un corridoio, ai servizi igienici e poi ai locali di servizio del ristorante (cucina, deposito, servizi igienici del personale) che, catastalmente, sono individuati al piano S1. Dalla prima sala si accede, inoltre, attraverso una scala a chiocciola, al piano 1 o piano terra ammezzato dove si trovano altre due salette e altri servizi igienici. Sempre dal piano terra, attraverso una scala adiacente all'ingresso, si accede al piano S1 composto da un'unica grande sala. Le altezze dei locali sono variabili ed indicate all'interno dei grafici inseriti nell'allegato 4.4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 23/05/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 138 Rendita € 7.875,45 Piano S1-T-1 |
| Dal 23/05/2019 al 26/06/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 140 Rendita € 7.989,59 Piano S1-T-1 |
| Dal 26/06/2020 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 140 Rendita € 5.907,23 Piano S1-T-1 |

VARIAZIONI UTE:

VARIAZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 FUSIONE- FRAZ. - CAMBIO D'USO (n. A00259.1/1998);

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 23/05/2019 Pratica n. AQ0053630 in atti dal 23/05/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.8441.1/2019);

VARIAZIONE del 23/05/2019 Pratica n. AQ0053635 in atti dal 23/05/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.8443.1/2019);

VARIAZIONE del 25/06/2020 Pratica n. AQ0040289 in atti dal 26/06/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1078.1/2020);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2021 Pratica n. AQ0050345 in atti dal 17/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13953.1/2021).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | | | | | | | | |
|--|-----|------|----|---|----|----|-----|--------|--------------|--------|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 101 | 1430 | 35 | 1 | C1 | 10 | 140 | 204 mq | 5907,23 € | S1-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

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 4, è una porzione di immobile composta da diversi locali collegati tra di loro posti su diversi piani: dal piano S1, al piano terra al piano terra ammezzato. Tutti all'interno di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.4. Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni presenti all'interno dell'edificio. Tale documentazione è inserita all'interno dell'allegato n. 3.4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto nei precedenti paragrafi, la porzione di immobile pignorata è inserita all'interno di un grande edificio storico situato nel centro della città di L'Aquila, in prossimità di Piazza Duomo.

Tutto l'edificio, a seguito dei danni riportati per il sisma del 6 aprile 2009, è stato classificato "E" dalle squadre della Protezione Civile, ed ha ottenuto, con la denominazione di aggregato "Arcivescovado", il contributo statale necessario per il ripristino dei danni subiti (si veda allegato 7.2).

Storicamente, l'aggregato, risulta essere parte integrante del nucleo fondativo della città di L'Aquila, sorto intorno a Piazza Duomo.

Dal punto di vista strutturale, prima del sisma del 2009, lo stato e la tipologia costruttiva dell'intero aggregato, in cui è inserito il Lotto 4, sono documentati e riportati nella "Perizia asseverata", allegata all'intervento di "Riparazione e miglioramento sismico" previsto dopo il sisma (inserita nell'allegato 10.4), dove si legge: "le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da due diverse tipologie di muratura: una prima varietà si rinviene per la quasi totalità del fabbricato ed è costituita da una tessitura caotica di pietre di vario tipo, laterizi, scaglie irregolari ed inserti in legno con funzione di incatenamento, mentre l'altra, presente nelle strutture del torrino, è costruita con muratura in laterizio pieno e malta di calce". Ed ancora: "Il tetto è in parte in cemento armato ed in parte in legno. La parte in legno ha alcuni elementi principali della struttura portante innestati direttamente nella muratura senza elementi che ne contrastino la spinta orizzontale. Nei punti in cui la copertura è in latero cemento, gli elementi portanti, sono innestati in un cordolo in cemento armato a coronamento delle murature sottostanti...". Per quanto riguarda i solai, si legge: "All'interno dell'edificio è presente un'ampia varietà di orizzontamenti: le originarie volte in muratura presenti ai piani terra, ammezzato, primo e secondo, sia in foglio che in spessore, in alcuni casi risultano svuotate del riempimento ed integrate con solai in legno oppure in putrelle e tavelloni, assumendo quindi ad oggi la valenza di una mera controsolfittatura pesante. Si riscontrano inoltre solai a voltine realizzati con i profili NP e mattoni in foglio. Il terzo piano, edificato con tutta evidenza in epoca successiva rispetto ai primi due, presenta orizzontamenti di nuova concezione: sono presenti sia solai in putrelle (IPE) e tavelloni, che solai laterocementizi."

Il complesso intervento di recupero e ristrutturazione, operato dalle maestranze, ha fatto sì che tutto l'aggregato oltre a recuperare l'agibilità migliorasse anche il comportamento sismico della struttura che, come si legge ancora nella relazione: "... con gli interventi posti in opera, ha raggiunto un livello di sicurezza nei confronti dell'azione sismica non inferiore al 60% di quello corrispondente ad una struttura adeguata alle normative vigenti."

Gli interventi che hanno riguardato la riparazione, il miglioramento delle strutture e gli interventi di restauro degli elementi di pregio dell'aggregato, sono riepilogati all'interno della "Perizia asseverata" redatta dai progettisti dell'intervento di recupero e ristrutturazione ed inserita nell'allegato 10.4 della presente perizia.

Quanto sopra riguardo la parte strutturale che riguarda sia l'intero aggregato sia il Lotto 4 pignorato. Di seguito, invece, si specificano le caratteristiche costruttive del Lotto 4:

Esposizione: l'immobile ha l'unico ingresso finestrato esposto a est, mentre le pareti ovest, nord e sud sono chiuse e a confine con altri subalterni di altre ditte. Altezza utile interna: si rimanda a quanto riportato nel rilievo eseguito inserito all'interno dell'allegato 4.4 alla presente relazione. Pavimentazione interna: la pavimentazione interna, completamente nuova, è in monocottura e la scala interna che collega il piano terra al piano seminterrato ha i gradini in travertino. I servizi igienici sono rivestiti sempre in monocottura, mentre la zona predisposta per la cucina ha un rivestimento in ceramica. Infissi esterni ed interni: il locale ha un ingresso a vetrina su via dell'Arcivescovado e l'infisso è in acciaio verniciato con vetrocamera ed è protetto all'esterno da una serranda in acciaio, scorrevole in altezza. Le porte interne dei servizi igienici sono tamburate. Scale: oltre la scala in muratura che conduce al piano seminterrato ed è rivestita in travertino, al piano terra si trova una scala a chiocciola, realizzata con struttura in acciaio e gradini in legno, che consente l'accesso al piano primo (o piano terra ammezzato, così come denominato nella planimetria catastale). Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: per l'immobile identificato come Lotto 4, che nella ristrutturazione eseguita ha mantenuto la predisposizione/destinazione a locale pizzeria/ristorante che aveva prima del sisma, è stato dotato di tutti i

nuovi impianti realizzati allo scopo. Quindi, l'impianto elettrico sottotraccia è stato realizzato e dimensionato sulla base di tale destinazione e dotato di quadretti di comando completo di interruttori differenziali specifici per la zona cucina e per le sale, impianto citofonico, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaie murali (ne sono presenti due che servono i diversi ambienti). L'impianto idrico che serve i servizi igienici e la cucina è predisposto per il collegamento all'acquedotto comunale, così come gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale. Non è stato possibile verificare il funzionamento nè dell'impianto elettrico nè dell'impianto idrico e scarichi, appunto, per mancanza di contratti di utenza, in quanto il locale è pronto per essere dato in locazione. E' presente, inoltre, la predisposizione di un impianto di aspirazione nei locali per il pubblico e nel locale cucina, ma mancano le pompe di aspirazione. Terreno esclusivo: non è presente alcun terreno esclusivo. Posto auto: non è presente alcun posto auto. Soffitta, cantina o simili: non sono presenti cantine, soffitte o simili. Dotazioni condominiali: da quanto riferitomi dall'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, nonostante sia un edificio comprendente diverse unità immobiliari, residenziali, direzionali e commerciali, non è mai stato fatto un regolamento di condominio e/o nominato alcun Amministratore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |

| | | | | | |
|--|--|---|-------------|------------------|-------------------|
| | | GALEOTA | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 14/05/2002
Reg. gen. 7477 - Reg. part. 1043
Importo: € 619.748,28
Capitale: € 309.874,14
Spese: € 309.874,14
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: NOTAIO FRANCA FANTI
Data: 13/05/2002
N° repertorio: 29209
N° raccolta: 15876

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014

Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583

Formalità a carico della procedura

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**

Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019

Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**

Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018

Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 4, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e 5 delle N.T.A), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Tutto l'aggregato, in cui è inserito il Lotto 4, è sottoposto a tutela ai sensi del d. lgs. 42/2004.

A seguito dei danni causati dal sisma del 2009, l'intero edificio, ha beneficiato del contributo statale (prat. U.R.S.A. n. AQ-MBAC-01804) per un importo di € 6.287.699,58, concesso in data 30/06/2015. A seguito di parere favorevole per l'esecuzione dei lavori di ripristino, prot. 12630 del 07/08/2014, rilasciato dalla

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo, il progetto è stato depositato presso il Genio Civile (prot. n. 47924 del 08/08/2014) e presso il Comune di L'Aquila con SCIA prot. n. 77929 del 03/09/2014. Successivamente, per il completamento dei lavori è stata depositata, presso il Comune di L'Aquila, una nuova SCIA, prot. n. 87292 del 04/09/2017, a cui è seguita, per alcuni lavori in variante, una nuova richiesta presso la Soprintendenza, con rilascio di parere favorevole prot. n. 1237 del 06/03/2019 e successiva SCIA depositata presso il Comune di L'Aquila prot. n. 31068 del 21/03/2019. I lavori di esecuzione sono iniziati in data 27/07/2015 e ultimati in data 19/04/2019.

Per quanto riguarda gli impianti presenti, si segnala che:

- tutti gli impianti sono stati realizzati ex-novo a seguito dei lavori di ripristino post-sisma;
- non sono mai stati utilizzati e/o messi in funzione in quanto gli immobili sono in attesa di locazione e le utenze non sono state allacciate;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti non è stato possibile acquisirle ma, essendo stati eseguiti con contributo statale che obbliga il rilascio di dichiarazioni di conformità da parte delle ditte esecutrici, si presume che, esse, siano disponibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferitomi dall'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, non è mai stato redatto un regolamento di condominio e nominato alcun Amministratore.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

LA QUOTA PIGNORABILE DEL LOTTO 5 CORRISPONDE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME RISULTANTE DAGLI ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA, E' INTESATATO CATASTALMENTE AL 50% AL SIG. **** Omissis ****.

LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

CONFINI

Dalle risultanze catastali, la porzione di immobile pignorata ed identificata, all'interno della presente procedura come lotto 5, confina: a nord in parte con il sub 49 e in parte con le scale condominiali, a est con via dell'Arcivescovado, a sud con i sub 25 e 30 e ad ovest in parte in aderenza con il mappale 1435 ed in parte con cortile interno sempre del mappale 1435.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|---------------------------|---------|-------|
| Ufficio | 87,40 mq | 109,30 mq | 1,00 | 109,30 mq | 4,15 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 109,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 109,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il subalterno, individuato all'interno della presente procedura come lotto n. 5, è una porzione di immobile con destinazione ufficio/studio. Ha un'altezza media di 4,15 mt ed è dotato di servizi igienici. L'ingresso è consentito attraverso la scala condominiale che, con accesso da via dell'Arcivescovado e attraverso un androne comune, garantisce l'accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 23/11/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 994,18 Piano 1 |
| Dal 23/11/1998 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 1430, Sub. 36, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 105,00 mq Rendita € 994,18 Piano 1 |

VARIAZIONI UTE:

VARIAZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 FUSIONE- FRAZ. - CAMBIO D'USO (n. A00259.1/1998);

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 23/05/2019 Pratica n. AQ0053636 in atti dal 23/05/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8444.1/2019);

VARIAZIONE del 23/05/2019 Pratica n. AQ0053638 in atti dal 23/05/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8445.1/2019);

VARIAZIONE del 22/07/2019 Pratica n. AQ0074525 in atti dal 22/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12164.1/2019);

VARIAZIONE del 25/06/2020 Pratica n. AQ0040289 in atti dal 26/06/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11078.1/2020);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2021 Pratica n. AQ0050346 in atti dal 17/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13954.1/2021).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 101 | 1430 | 36 | 1 | A10 | 4 | 3,5 | 105 mq | 994,18 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 5, è una porzione di immobile composta da un locale posto al piano primo di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.5. Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono identificate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni presenti all'interno dell'edificio. Tale documentazione è inserita all'interno dell'allegato n. 3.5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non risulta gravato da servitù o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto nei precedenti paragrafi, la porzione di immobile pignorata è inserita all'interno di un grande edificio storico situato nel centro della città di L'Aquila, in prossimità di Piazza Duomo.

Tutto l'edificio, a seguito dei danni riportati per il sisma del 6 aprile 2009, è stato classificato "E" dalle squadre della Protezione Civile, ed ha ottenuto, con la denominazione di aggregato "Arcivescovado", il contributo statale necessario per il ripristino dei danni subiti (si veda allegato 7.2).

Storicamente, l'aggregato, risulta essere parte integrante del nucleo fondativo della città di L'Aquila, sorto intorno a Piazza Duomo.

Dal punto di vista strutturale, prima del sisma del 2009, lo stato e la tipologia costruttiva dell'intero aggregato, in cui è inserito il Lotto 5, sono documentati e riportati nella "Perizia asseverata", allegata all'intervento di "Riparazione e miglioramento sismico" previsto dopo il sisma (inserita nell'allegato 10.4), dove si legge: "le strutture portanti verticali dell'edificio sono costituite da due diverse tipologie di muratura: una prima varietà

si rinviene per la quasi totalità del fabbricato ed è costituita da una tessitura caotica di pietre di vario tipo, laterizi, scaglie irregolari ed inserti in legno con funzione di incatenamento, mentre l'altra, presente nelle strutture del torrino, è costruita con muratura in laterizio pieno e malta di calce". Ed ancora: "Il tetto è in parte in cemento armato ed in parte in legno. La parte in legno ha alcuni elementi principali della struttura portante innestati direttamente nella muratura senza elementi che ne contrastino la spinta orizzontale. Nei punti in cui la copertura è in latero cemento, gli elementi portanti, sono innestati in un cordolo in cemento armato a coronamento delle murature sottostanti...". Per quanto riguarda i solai, si legge: "All'interno dell'edificio è presente un'ampia varietà di orizzontamenti: le originarie volte in muratura presenti ai piani terra, ammezzato, primo e secondo, sia in foglio che in spessore, in alcuni casi risultano svuotate del riempimento ed integrate con solai in legno oppure in putrelle e tavelloni, assumendo quindi ad oggi la valenza di una mera controsoffittatura pesante. Si riscontrano inoltre solai a voltine realizzati con i profili NP e mattoni in foglio. Il terzo piano, edificato con tutta evidenza in epoca successiva rispetto ai primi due, presenta orizzontamenti di nuova concezione: sono presenti sia solai in putrelle (IPE) e tavelloni, che solai laterocementizi."

Il complesso intervento di recupero e ristrutturazione, operato dalle maestranze, ha fatto sì che tutto l'aggregato oltre a recuperare l'agibilità migliorasse anche il comportamento sismico della struttura che, come si legge ancora nella relazione: "... con gli interventi posti in opera, ha raggiunto un livello di sicurezza nei confronti dell'azione sismica non inferiore al 60% di quello corrispondente ad una struttura adeguata alle normative vigenti."

Gli interventi che hanno riguardato la riparazione, il miglioramento delle strutture e gli interventi di restauro degli elementi di pregio dell'aggregato, sono riepilogati all'interno della "Perizia asseverata" redatta dai progettisti dell'intervento di recupero e ristrutturazione ed inserita nell'allegato 10.4 della presente perizia.

Quanto sopra riguardo la parte strutturale che riguarda sia l'intero aggregato sia il Lotto 5 pignorato. Di seguito, invece, si specificano le caratteristiche costruttive del Lotto 5:

Esposizione: l'immobile ha le pareti finestrate esposte a est e ad ovest, mentre le pareti nord e sud sono chiuse e a confine con altri subalterni di altre ditte. Altezza utile interna: si rimanda a quanto riportato nel rilievo eseguito inserito all'interno dell'allegato 4.5 alla presente relazione. Pavimentazione interna: la pavimentazione interna, completamente nuova, è in parquet per quanto riguarda i locali principali e l'antibagno, mentre il bagno ha il pavimento in monocottura, così come il rivestimento. La rifinitura dei soffitti è particolarmente curata con il restauro di affreschi preesistenti. Infissi esterni ed interni: al locale si accede dalla scala interna comune del fabbricato, ed esso, è dotato di un portoncino blindato con finitura in legno; gli infissi delle finestre, che affacciano sui lati est e ovest, sono in legno con vetrocamera e protetti all'esterno da sportelloni a persiana, a due ante apribili. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'immobile è dotato di nuovi impianti realizzati a seguito della ristrutturazione post sisma. Esso dispone di impianto elettrico sottotraccia con quadretto di comando completo di interruttori differenziali, impianto citofonico, impianto termico con radiatori in alluminio e caldaia murale, impianto idrico sanitario completo di doccia per il servizio igienico presente. Terreno esclusivo: non è presente alcun terreno esclusivo. Posto auto: non è presente alcun posto auto. Soffitta, cantina o simili: non sono presenti cantine, soffitte o simili. Dotazioni condominiali: da quanto riferiti dall'esecutata, sig.ra ***** Omissis *****, nonostante sia un edificio comprendente diverse unità immobiliari, residenziali, direzionali e commerciali, non è mai stato fatto un regolamento di condominio e/o nominato alcun Amministratore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 14/05/2002
Reg. gen. 7477 - Reg. part. 1043
Importo: € 619.748,28
Capitale: € 309.874,14
Spese: € 309.874,14
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: NOTAIO FRANCA FANTI
Data: 13/05/2002
N° repertorio: 29209
N° raccolta: 15876

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021
Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 5, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e 5 delle N.T.A), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Tutto l'aggregato, in cui è inserito il Lotto 5, è sottoposto a tutela ai sensi del d. lgs. 42/2004.

A seguito dei danni causati dal sisma del 2009, l'intero edificio, ha beneficiato del contributo statale (prat. U.R.S.A. n. AQ-MBAC-01804) per un importo di € 6.287.699,58, concesso in data 30/06/2015. A seguito di parere favorevole per l'esecuzione dei lavori di ripristino, prot. 12630 del 07/08/2014, rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo, il progetto è stato depositato presso il Genio Civile (prot. n. 47924 del 08/08/2014) e presso il Comune di L'Aquila con SCIA prot. n. 77929 del 03/09/2014. Successivamente, per il completamento dei lavori è stata depositata, presso il Comune di L'Aquila, una nuova SCIA, prot. n. 87292 del 04/09/2017, a cui è seguita, per alcuni lavori in variante, una nuova richiesta presso la Soprintendenza, con rilascio di parere favorevole prot. n. 1237 del 06/03/2019 e successiva SCIA depositata presso il Comune di L'Aquila prot. n. 31068 del 21/03/2019. I lavori di esecuzione sono iniziati in data 27/07/2015 e ultimati in data 19/04/2019.

Per quanto riguarda gli impianti presenti, si segnala che:

- tutti gli impianti sono stati realizzati ex-novo a seguito dei lavori di ripristino post-sisma;
- non sono mai stati utilizzati e/o messi in funzione in quanto gli immobili sono in attesa di locazione e le utenze non sono state allacciate;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti non è stato possibile acquisirle ma, essendo stati eseguiti con contributo statale che obbliga il rilascio di dichiarazioni di conformità da parte delle ditte esecutrici, si presume che, esse, siano disponibili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferitomi dall'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, non è mai stato redatto un regolamento di condominio e nominato alcun Amministratore.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI E' COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:
LA QUOTA PIGNORABILE DEL LOTTO 6 CORRISPONDE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME RISULTANTE DAGLI ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA, E' SI' INTESTATO CATASTALMENTE AL 100% ALLA SIG.RA **** Omissis ****, MA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON IL CONIUGE, SIG. **** Omissis **** A CUI SPETTA LA QUOTA DI 1/2 DELLO STESSO.
LA QUOTA PIGNORABILE, QUINDI, CORRISPONDE AD 1/2 E, LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

N.B. L'intestazione catastale dell'immobile risulta essere a nome di **** Omissis ****, nata a Tornimparte (AQ) il 01/11/1945, con C.F. **** Omissis ****. Si specifica, come meglio rappresentato nel documento inserito nell'allegato n. 17 fornitomi dalla figlia esecutata **** Omissis **** che la suddetta **** Omissis **** e **** Omissis ****, come indicata nel pignoramento immobiliare, sono la stessa persona anche se hanno il codice fiscale diverso.

CONFINI

Dalle risultanze catastali, il terreno pignorato ed identificato, all'interno della presente procedura come lotto 6, confina: a nord con il mappale n. 735 del fg. 4 del Comune di Tornimparte, a est con il mappale n. 301 sempre del fg. 4 di Tornimparte, a sud con il mappale n. 1150 sempre del fg. 4 e ad ovest con strada interpoderale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 580,00 mq | 580,00 mq | 1,00 | 580,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 580,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 580,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno, potrebbe essere frazionato anche se, in considerazione della destinazione urbanistica e della ridotta superficie attuale non se ne consiglia il frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 02/02/1976 al 19/05/1983 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 304 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 80 Reddito dominicale € 4,37 Reddito agrario € 4,37 |
| Dal 19/05/1983 al 21/01/1985 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 688 Qualità Seminativo Cl.2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Superficie (ha are ca) 00 15 20 Reddito dominicale € 3,53 Reddito agrario € 3,53 |
| Dal 24/10/1986 al 11/05/1988 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 688 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 1,35 |
| Dal 11/05/1988 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 688 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 80 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 1,35 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 4 | 688 | | | | Seminativo | 2 | 00 05 80 mq | 1,35 € | 1,35 € | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, identificato come lotto 6 nella presente procedura, al momento del soprallugo si trova in uno stato di abbandono con la presenza di erba alta e incolto. Si vedano le foto inserite nell'allegato 2.6 alla presente relazione.

PARTI COMUNI

Non risultano essere presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite non risultano presenti servitù, censo, livelli e usi civici.

Per quanto riguarda gli Usi Civici, in data 22/06/2022, è stata inoltrata istanza, a mezzo PEC, all'AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USO CIVICO DI ROCCA SANTO STEFANO con lo scopo di verificare o meno la presenza di beni demaniali, in quanto presso l'ufficio degli Usi Civici sia della Regione che presso l'archivio Notarile di L'Aquila non era stato possibile reperire dati. in data 24/06/2022, il Presidente dell'AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USO CIVICO DI ROCCA SANTO STEFANO, con nota prot. n. 270-26/06/22, rispondeva che il terreno oggetto di pignoramento non risultava compreso nelle proprietà collettive della loro ADUC (Amministrazione del Dominio collettivo beni di Uso Civico) e che non risultava gravato da vincoli di uso civico.

Copia di quanto sopra è inserito all'interno dell'allegato 16 alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, dalle verifiche eseguite, risulta essere edificabile, come documentato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato, dal Comune di Tornimparte, in data 27/07/2022, a seguito di istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022.

Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021
Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, dalle verifiche eseguite, risulta essere edificabile, secondo quanto riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto e rilasciato dal Comune di Tornimparte, dietro istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022, nel quale si certifica che: il terreno identificato al foglio n. 4, del Comune di Tornimparte, particella 688, ricade in "Zona residenziale di completamento di tipo 2", normata dall'art.45/b delle N.T.A. vigenti.

Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' un terreno edificabile ancora non edificato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI E' COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:
LA QUOTA PIGNORABILE DEL LOTTO 6 CORRISPONDE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO L'IMMOBILE
OGGETTO DI PIGNORAMENTO, COME RISULTANTE DAGLI ATTI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA, E' SI'

INTESTATO CATASTALMENTE AL 100% ALLA SIG.RA **** Omissis ****, MA ESSENDO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON IL CONIUGE, SIG. **** Omissis ****, A QUEST'ULTIMO SPETTA 1/2 DELLO STESSO. LA QUOTA PIGNORABILE, QUINDI, CORRISPONDE AD 1/2 E, LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

N.B. L'intestazione catastale dell'immobile risulta essere a nome di **** Omissis ****, nata a Tornimparte (AQ) il 01/11/1945, con C.F. **** Omissis ****. Si specifica, come meglio rappresentato nel documento inserito nell'allegato n. 17 fornitomi dalla figlia esecutata **** Omissis **** che la suddetta **** Omissis **** e **** Omissis ****, come indicata nel pignoramento immobiliare, sono la stessa persona anche se hanno il codice fiscale diverso.

CONFINI

Dalle risultanze catastali, il terreno pignorato ed identificato, all'interno della presente procedura come lotto 7, confina: a nord-est con il mappale n. 302 del fg. 4 del Comune di Tornimparte, a sud-est con altro foglio di mappa, a sud-ovest con il mappale n. 762 sempre del fg. 4 e a nord-ovest con il mappale n. 301.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|---------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 3360,00 mq | 3360,00 mq | 1,00 | 3360,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3360,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3360,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno può essere frazionato anche se permangono le problematiche dell'accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 02/02/1976 al 19/11/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 298 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 60 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Reddito dominicale € 7,81 Reddito agrario € 7,81 |
| Dal 24/07/1977 al 19/11/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 298 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 60 Reddito dominicale € 7,81 Reddito agrario € 7,81 |
| Dal 19/11/1982 al 24/09/1977 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 298 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 60 Reddito dominicale € 7,81 Reddito agrario € 7,81 |
| Dal 19/11/1982 al 29/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 298 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 33 60 Reddito dominicale € 7,81 Reddito agrario € 7,81 |

RIFERIMENTI CON VISURA

ATTO 1. Impianto meccanografico del 02/02/1976;

ATTO 2. Atto del 24/09/1977 Pubblico ufficiale BATTAGLIA ANTONIO Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 22623 - UR Sede L'AQUILA (AQ) Registrazione - n.6576.1/1985 in atti dal 07/09/1995;

ATTO 3. Atto del 19/11/1982 Pubblico ufficiale ROBERTO CIANCARELLI Sede PAGANICA (AQ) Repertorio n. 42241 - UR Sede L'AQUILA (AQ) Registrazione n. 4566 registrato in data 09/12/1982 - Voltura n. 4083 in atti dal 24/10/1986;

ATTO 4. Atto del 19/11/1982 Pubblico ufficiale CIANCARELLI Sede L'AQUILA (AQ) Repertorio n. 42241 - UR Sede L'AQUILA (AQ) Registrazione n. 4566 registrato in data 09/12/1982 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11306.1/2005 - Pratica n. AQ0150562 in atti dal 19/10/2005.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 4 | 298 | | | | Seminativo | 2 | 00 33 60 mq | 7,81 € | 7,81 € | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

PATTI

Non sono presenti particolari patti o condizioni sull'uso del bene

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, identificato come lotto 6 nella presente procedura, si trova in uno stato

PARTI COMUNI

Non risultano essere presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite non risultano presenti servitù, censo, livelli e usi civici.

Per quanto riguarda gli Usi Civici, in data 22/06/2022, è stata inoltrata istanza, a mezzo PEC, all'AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USO CIVICO DI ROCCA SANTO STEFANO con lo scopo di verificare o meno la presenza di beni demaniali, in quanto presso l'ufficio degli Usi Civici sia della Regione che presso l'archivio Notarile di L'Aquila non era stato possibile reperire dati. In data 24/06/2022, il Presidente dell'AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USO CIVICO DI ROCCA SANTO STEFANO, con nota prot. n. 270-26/06/22, rispondeva che il terreno oggetto di pignoramento non risultava compreso nelle proprietà collettive della loro ADUC (Amministrazione del Dominio collettivo beni di Uso Civico) e che non risultava gravato da vincoli di uso civico.

Copia di quanto sopra è inserito all'interno dell'allegato 16 alla presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, dalle verifiche eseguite, non risulta essere edificabile, come documentato nel certificato di destinazione

urbanistica rilasciato, dal Comune di Tornimparte, in data 27/07/2022, a seguito di istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022.

Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/2014 | **** Omissis **** | ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO FRANCESCO BENEDETTI | 29/01/2014 | 124160 | 27666 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 07/02/2014 | 1998 | 1625 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/04/2019 | **** Omissis **** | ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO E VERBALE DI INVENTARIO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VINCENZO GALEOTA | 03/04/2019 | 131383 | 31928 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila | 08/04/2019 | 5375 | 4318 |
| | | 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 07/02/2014
Reg. gen. 1998 - Reg. part. 1625
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a L'AQUILA il 21/10/2014
Reg. gen. 15414 - Reg. part. 12583
Formalità a carico della procedura
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**
Trascritto a L'AQUILA il 08/04/2019
Reg. gen. 5375 - Reg. part. 4318
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021
Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE**
Trascritto a L'AQUILA il 01/08/2018
Reg. gen. 12304 - Reg. part. 1127
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che per ogni cancellazione sono dovuti: - Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 con l'esclusione delle ipoteche volontarie (in quanto esenti dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00). - Tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 - Bollo €. 59,00. Salvo variazioni normative.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno, dalle verifiche eseguite, risulta non essere edificabile, secondo quanto riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto e rilasciato dal Comune di Tornimparte, dietro istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022, nel quale si certifica che: il terreno identificato al foglio n. 4, del Comune di Tornimparte, particella 298, ricade in "Zona di rispetto ambientale e dell'abitato", normata dall'art.57 delle N.T.A. vigenti. Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' un terreno non edificabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre la facilità di raggiungimento, lo 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, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali dopo 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1

L'immobile pignorato, identificato come Lotto 1, è un appartamento, posto al primo piano di una palazzina, con annesso piccolo locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). La palazzina comprende altre due unità immobiliari, una delle quali, quella posta al secondo piano, è inserita nella presente procedura esecutiva, come Lotto 2. La palazzina è situata in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione risale alla fine degli anni '60 ed è collocata in una zona, via delle Nocelle, prettamente a destinazione residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed identificata come Lotto 1 nella presente procedura, dalle indagini svolte non risulta essere stata inoltrata nessuna richiesta di contributo statale per la riparazione dei danni causati dal sisma. La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona, come detto, è residenziale e, nelle immediate vicinanze, si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo via delle Nocelle, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 67.048,20

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI DIVISIONE DEL 13/04/2021, A ROGITO DEL NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO, REP.n. 102151 (INSERITO NELL'ALLEGATO 6 ALLA PRESENTE STIMA), RISULTA ESSERE QUELLO DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:

LA QUOTA PIGNORABILE DOVREBBE CORRISPONDERE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2021). Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 29/03/2022, per l'ottenimento dei dati di atti comparabili, si sono presi a riferimento sei atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 25/03/2022, repertorio n. 104192, raccolta n. 33769 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Monte Sirente n. 1/D, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4471, Sub 18, Categoria A/2, Piano T-3-4, Classe 1, Vani 6,5, Rendita Catastale € 704,96;

- Fg. 80, particella 4471, Sub 3, Categoria C/6, Piano T, Classe 7, mq. 17, Rendita Catastale € 109,75.

Prezzo di vendita € 130.000,00, che dà un valore parametrico di 896,55 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 02/03/2022, repertorio n. 104059, raccolta n. 33670 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Monte Orsello,

riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4776, Sub 87, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 596,51;
 - Fg. 80, particella 4776, Sub 70, Categoria C/6, Classe 6, mq. 18, Rendita Catastale € 99,47;
 - Fg. 80, particella 4776, Sub 99, Categoria C/2, Classe 1, mq. 4, Rendita Catastale € 15,08.
- Prezzo di vendita € 87.000,00, che dà un valore parametrico di 693,22 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 24/02/2022, repertorio n. 104029, raccolta n. 33651 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Franco D'Assergi, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4794, Sub 28, Z.C. 1, Piano 1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Sup. cat. 128 mq, Rendita Catastale € 650,74;
- Fg. 80, particella 4794, Sub 9, Z.C. 1, Pianto T, Categoria C/6, Classe 6, mq. 11, Sup. cat. 12 mq, Rendita Catastale € 60,79;
- Fg. 80, particella 4794, Sub 29, Z.C. 1, Piano 6, Categoria C/2, Classe 1, mq. 8, Sup. cat. 3 mq, Rendita Catastale € 30,16.

Prezzo di vendita € 110.000,00, che dà un valore parametrico di 820,89 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/03/2022, repertorio 33725, raccolta n. 20138, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Giancandido Pastorelli 11 (catastale via San Sisto), riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4537, Sub 35, appartamento al piano 3 e cantina al piano T, Z.C. 1, Piano T-3, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Rendita Catastale € 650,74;
- Fg. 80, particella 4537, Sub 27, posto auto, Z.C. 1, Pianto T, Categoria C/6, Classe 1, mq. 10, Rendita Catastale € 25,31.

Prezzo di vendita € 157.000,00, che dà un valore parametrico di 1.193,91 €/mq.

5) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 28/02/2022, repertorio 33701, raccolta n. 20119, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via San Gabriele dell'Addolorata 14, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4622, Sub 58, appartamento, Z.C. 1, Piano 5, Categoria A/2, Classe 1, Vani 7, Rendita Catastale € 759,19;
- Fg. 80, particella 4622, Sub 59, Z.C. 1, Piano 6, Categoria C/2, Classe 1, mq. 8, Rendita Catastale € 30,16;
- Fg. 80, particella 4622, Sub 12, posto auto, Z.C. 1, Pianto T, Categoria C/6, Classe 6, mq. 13, Rendita Catastale € 71,84.

Prezzo di vendita € 200.000,00, che dà un valore parametrico di 1.290,32 €/mq.

6) Atto di compravendita Notaio Franca Fanti del 26/01/2022, repertorio 51382, raccolta n. 29132, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via della Croce Rossa 215, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4893, Sub 45, appartamento int. 6, Z.C. 1, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4, Rendita Catastale € 506,13.

Prezzo di vendita € 75.000,00, che dà un valore parametrico di 892,85 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 964,62.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2021) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia semicentrale, zona C1 - Rivera, Stazione, Viale Croce Rossa, Via Strinella, Collemaggio, Pile, S. Barbara, Torrione, S. Anza, S. Sisto, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 1.000 €/mq a 1.500 €/mq. La scheda dell'OMI è inserita all'interno dell'allegato n. 12.1 della presente stima.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere

come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili, arrotondato per eccesso, di €/mq 965,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.1 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1 | 138,96 mq | 965,00 €/mq | € 134.096,40 | 50,00% | € 67.048,20 |
| Valore di stima: | | | | | € 67.048,20 |

Valore di stima: € 67.048,20

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 10000,00 | € |
| Aggiornamento planimetria catastale | 600,00 | € |

Valore finale di stima: € 53.095,79

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2
L'immobile pignorato, identificato come Lotto 2, è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui anche quella posta al primo piano rientra nella presente procedura esecutiva come Lotto 1), sita in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione dell'intera palazzina, risale alla fine degli anni '60 e detto edificio è collocato in una zona, via delle Nocelle, prettamente residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. A seguito di ciò, il sig. **** Omissis **** ha presentato, per l'appartamento pignorato ed identificato al n. 2 della presente procedura, una domanda di richiesta del contributo statale per la riparazione di tali danni: la pratica, n. AQ-BCE-A-06450, ha ricevuto un contributo finale di € 9.970,44 (somma massima richiedibile per gli immobili classificati "A"). La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona è prettamente residenziale, e nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo la strada, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e

facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 66.995,13

N.B.- IL REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI DIVISIONE DEL 13/04/2021, A ROGITO DEL NOTAIO BENEDETTI FRANCESCO, REP.n. 102151 (INSERITO NELL'ALLEGATO 6 ALLA PRESENTE STIMA), RISULTA ESSERE QUELLO DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DI CONSEGUENZA:

LA QUOTA PIGNORABILE DOVREBBE CORRISPONDERE AD 1/2 DELL'INTERO IN QUANTO LE ESECUTATE, SIG.RE **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis ****, CONCORRONO NELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ESCLUSIVAMENTE IN QUALITA' DI EREDI BENEFICIARIE PER LA QUOTA DI EREDITA' DEL DEFUNTO SIG. **** Omissis ****, CORRISPONDENTE AD 1/6 CADAUNO, QUINDI AD 1/2 COMPLESSIVO.

Per chiarezza, si consultino gli allegati n.ri 3.1, 5, 6 e 13.

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato sia assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.) sia prendendo a riferimento gli ultimi dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare del 2° semestre 2021). Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 29/03/2022, per l'ottenimento dei dati di atti comparabili, si sono presi a riferimento sei atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 25/03/2022, repertorio n. 104192, raccolta n. 33769 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Monte Sirente n. 1/D, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4471, Sub 18, Categoria A/2, Piano T-3-4, Classe 1, Vani 6,5, Rendita Catastale € 704,96;

- Fg. 80, particella 4471, Sub 3, Categoria C/6, Piano T, Classe 7, mq. 17, Rendita Catastale € 109,75.

Prezzo di vendita € 130.000,00, che dà un valore parametrico di 896,55 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 02/03/2022, repertorio n. 104059, raccolta n. 33670 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Monte Orsello, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4776, Sub 87, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 596,51;

- Fg. 80, particella 4776, Sub 70, Categoria C/6, Classe 6, mq. 18, Rendita Catastale € 99,47;

- Fg. 80, particella 4776, Sub 99, Categoria C/2, Classe 1, mq. 4, Rendita Catastale € 15,08.

Prezzo di vendita € 87.000,00, che dà un valore parametrico di 693,22 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 24/02/2022, repertorio n. 104029, raccolta n. 33651 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Franco D'Assergi, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4794, Sub 28, Z.C. 1, Piano 1, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Sup. cat. 128 mq, Rendita Catastale € 650,74;

- Fg. 80, particella 4794, Sub 9, Z.C. 1, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, mq. 11, Sup. cat. 12 mq, Rendita Catastale € 60,79;

- Fg. 80, particella 4794, Sub 29, Z.C. 1, Piano 6, Categoria C/2, Classe 1, mq. 8, Sup. cat. 3 mq, Rendita Catastale € 30,16.

Prezzo di vendita € 110.000,00, che dà un valore parametrico di 820,89 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/03/2022, repertorio 33725, raccolta n. 20138, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via Giancandido Pastorelli 11 (catastale via San Sisto), riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4537, Sub 35, appartamento al piano 3 e cantina al piano T, Z.C. 1, Piano T-3, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Rendita Catastale € 650,74;

- Fg. 80, particella 4537, Sub 27, posto auto, Z.C. 1, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, mq. 10, Rendita Catastale € 25,31.

Prezzo di vendita € 157.000,00, che dà un valore parametrico di 1.193,91 €/mq.

5) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 28/02/2022, repertorio 33701, raccolta n. 20119, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via San Gabriele dell'Addolorata 14, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4622, Sub 58, appartamento, Z.C. 1, Piano 5, Categoria A/2, Classe 1, Vani 7, Rendita Catastale € 759,19;

- Fg. 80, particella 4622, Sub 59, Z.C. 1, Piano 6, Categoria C/2, Classe 1, mq. 8, Rendita Catastale € 30,16;

- Fg. 80, particella 4622, Sub 12, posto auto, Z.C. 1, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, mq. 13, Rendita Catastale € 71,84.

Prezzo di vendita € 200.000,00, che dà un valore parametrico di 1.290,32 €/mq.

6) Atto di compravendita Notaio Franca Fanti del 26/01/2022, repertorio 51382, raccolta n. 29132, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili, siti in L'Aquila (AQ), via della Croce Rossa 215, riportati in Catasto fabbricati:

- Fg. 80, particella 4893, Sub 45, appartamento int. 6, Z.C. 1, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 4, Rendita Catastale € 506,13.

Prezzo di vendita € 75.000,00, che dà un valore parametrico di 892,85 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 964,62.

Gli ultimi dati OMI (2° semestre 2021) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia semicentrale, zona C1 - Rivera, Stazione, Viale Croce Rossa, Via Strinella, Collemaggio, Pile, S. Barbara, Torrione, S. Anza, S. Sisto, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 1.000 €/mq a 1.500 €/mq. La scheda dell'OMI è inserita all'interno dell'allegato n. 12.1 della presente stima.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili, arrotondato per eccesso, di €/mq 965,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.1 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2 | 138,85 mq | 965,00 €/mq | € 133.990,25 | 50,00% | € 66.995,13 |

| | |
|------------------|-------------|
| Valore di stima: | € 66.995,13 |
|------------------|-------------|

Valore di stima: € 66.995,13

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri stimati di regolarizzazione urbanistica | 12000,00 | € |

Valore finale di stima: € 51.645,37

In merito ad eventuali debiti su tributi comunali non versati (IMU, TASI, TaRI o altro) l'ufficio Tributi del Comune di L'Aquila, a cui è stata formulata richiesta a mezzo PEC in data 20/05/2022, alla data del deposito della presente stima, non ha risposto. Le richieste effettuate, con le ricevute delle PEC di invio, sono inserite nell'allegato n. 8 alla perizia.

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica stimati, comprendono sia i tributi da versare al Comune per la sanatoria, sia le spese tecniche necessarie. Non è possibile quantificare e valutare, senza indagini (verifica sismica), la necessità o meno di adeguamenti strutturali, sulla base delle più recenti normative in materia, che riguarderebbero, comunque, l'intera palazzina.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT
 L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 3, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra e su un piano 1 (al Catasto identificato come piano terra ammezzato). Il piano terra dispone di due ingressi distinti: il primo, direttamente da via dell'Arcivescovado; il secondo, è un accesso interno direttamente dall'androne comune dell'edificio principale. Il piano terra risulta essere composto e unito di fatto in due subalterni di diversi proprietari. Il primo (sub 14) è quello interessato al pignoramento; il secondo (sub 49), che si trova nella parte opposta all'ingresso di via dell'Arcivescovado, è di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura. Tale situazione comporta che il sub 49 debba avere, per l'accesso da via dell'Arcivescovado, la servitù di passaggio nel sub 14 pignorato, mentre risulta avere, anch'esso, un accesso dall'androne comune dell'edificio principale. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una

richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 66.577,50

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 04/03/2021, per l'ottenimento dei dati di atti comparabili, si sono presi a riferimento quattro atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/10/2020, repertorio 31799, raccolta n. 18681, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio al piano terra ubicato in via Tre Marie n.ri 8, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 14, Categoria C/1, Piano T, Classe 7, mq 9, Sup. cat. 13 mq, Rendita Catastale € 240,77;

- Locale negozio con annessi due wc al piano terra e locale magazzino al piano seminterrato, ubicato in via Tre Marie n.ri 10, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 15, Categoria C/1, Piano S1-T, Classe 9, mq 34, Sup. cat. 87 mq, Rendita Catastale € 1.232,68;

Prezzo di vendita € 115.000,00, che dà un valore parametrico di 2.466,81 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 13/05/2020, repertorio 31236, raccolta n. 18287, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio, locale deposito, bagno, antibagno, due ripostigli, locale tecnico, disimpegno e cortile interno al piano terra, da due locali deposito al piano primo, a confine con altro locale commerciale e con Piazza Duomo, ubicato in Piazza Duomo, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 60, Categoria C/1, Piani T-1, Classe 13, Sup. Cat. 88 mq, Rendita Catastale € 5.840,09.

Prezzo di vendita € 290.000,00, che dà un valore parametrico di 3.295,45 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Paolo Di Silvestri del 26/06/2020, repertorio 6152, raccolta n. 4952, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale commerciale con bagno ed anti-bagno al piano terra, della consistenza di metriquadrati ventidue (Mq. 22) catastali, confinante con la detta Via, con i subb. 5 e 17, salvo altro, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di L'Aquila, Foglio 101, particella 1336 sub. 4, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 13 Mq., 22 Sup. Cat., Totale Mq. 27, R.C.Euro 1.460,02, Via Corso Federico II n. 17 piano T.

Prezzo di vendita € 100.000,00, che dà un valore parametrico di 3.703,70 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Franca Fanti del 15/04/2020, repertorio 50025, raccolta n. 28056, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio, posto al piano terra, composto da un vano, disimpegno e w.c., a confine con la detta Via, con Via Tre Marie e con proprietà Scotti o suoi aventi causa, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati di L'Aquila con i seguenti dati:

Foglio 101 n. 1488 sub 1, Via Patini n.22, PT, zona 1, cat.C/1, cl.11, mq 21, rend.Euro 1.030,33.

Prezzo di vendita € 80.000,00, che dà un valore parametrico di 3.809,52 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 3.318,87.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili, arrotondato a €/mq 3.300,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.3 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Negozio L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT | 40,35 mq | 3.300,00 €/mq | € 133.155,00 | 50,00% | € 66.577,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 66.577,50 |

Valore di stima: € 66.577,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 63.248,63

In merito ad eventuali debiti su tributi comunali non versati (IMU, TASI, TaRI o altro) l'ufficio Tributi del Comune di L'Aquila, a cui è stata formulata richiesta a mezzo PEC in data 20/05/2022, alla data del deposito della presente stima, non ha risposto. Le richieste effettuate, con le ricevute delle PEC di invio, sono inserite nell'allegato n. 8 alla perizia.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1
L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 4, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra, su un piano 1 (in catasto riportato come piano terra ammezzato) e un piano S1. L'ingresso è unico sul piano terra da via dell'Arcivescovado. La porzione pignorata, antecedentemente al sisma del 2009, ospitava un ristorante/pizzeria e nei lavori eseguiti a seguito della ristrutturazione post-sisma è stata mantenuta tale destinazione interna con la predisposizione della maggior parte degli impianti interni, a tale uso. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Valore di stima del bene: € 555.307,50
Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.).
Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 04/03/2021, per l'ottenimento dei dati di atti comparabili, si sono presi a riferimento quattro atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.
Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 07/10/2020, repertorio 31799, raccolta n. 18681, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio al piano terra ubicato in via Tre Marie n.ri 8, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 14, Categoria C/1, Piano T, Classe 7, mq 9, Sup. cat. 13 mq, Rendita Catastale € 240,77;

- Locale negozio con annessi due wc al piano terra e locale magazzino al piano seminterrato, ubicato in via Tre Marie n.ri 10, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 15, Categoria C/1, Piano S1-T, Classe 9, mq 34, Sup. cat. 87 mq, Rendita Catastale € 1.232,68;

Prezzo di vendita € 115.000,00, che dà un valore parametrico di 2.466,81 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 13/05/2020, repertorio 31236, raccolta n. 18287, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio, locale deposito, bagno, antibagno, due ripostigli, locale tecnico, disimpegno e cortile interno al piano terra, da due locali deposito al piano primo, a confine con altro locale commerciale e con Piazza Duomo, ubicato in Piazza Duomo, Comune di L'Aquila, censito al Fg. 101, particella 1504, Sub 60, Categoria C/1, Piani T-1, Classe 13, Sup. Cat. 88 mq, Rendita Catastale € 5.840,09.

Prezzo di vendita € 290.000,00, che dà un valore parametrico di 3.295,45 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Paolo Di Silvestri del 26/06/2020, repertorio 6152, raccolta n. 4952, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale commerciale con bagno ed anti-bagno al piano terra, della consistenza di metriquadrati ventidue (Mq. 22) catastali, confinante con la detta Via, con i subb. 5 e 17, salvo altro, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di L'Aquila, Foglio 101, particella 1336 sub. 4, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 13 Mq., 22 Sup. Cat., Totale Mq. 27, R.C.Euro 1.460,02, Via Corso Federico II n. 17 piano T.

Prezzo di vendita € 100.000,00, che dà un valore parametrico di 3.703,70 €/mq.

4) Atto di compravendita Notaio Franca Fanti del 15/04/2020, repertorio 50025, raccolta n. 28056, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Locale negozio, posto al piano terra, composto da un vano, disimpegno e w.c., a confine con la detta Via, con Via Tre Marie e con proprietà Scotti o suoi aventi causa, salvo altri; censito nel Catasto Fabbricati di L'Aquila con i seguenti dati:

Foglio 101 n. 1488 sub 1, Via Patini n.22, PT, zona 1, cat.C/1, cl.11, mq 21, rend.Euro 1.030,33.

Prezzo di vendita € 80.000,00, che dà un valore parametrico di 3.809,52 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 3.318,87.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili, arrotondato a €/mq 3.300,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.3 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Negozio L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1 | 336,55 mq | 3.300,00 €/mq | € 1.110.615,00 | 50,00% | € 555.307,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 555.307,50 |

Valore di stima: € 555.307,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 527.542,13

In merito ad eventuali debiti su tributi comunali non versati (IMU, TASI, TaRI o altro) l'ufficio Tributi del Comune di L'Aquila, a cui è stata formulata richiesta a mezzo PEC in data 20/05/2022, alla data del deposito della presente stima, non ha risposto. Le richieste effettuate, con le ricevute delle PEC di invio, sono inserite nell'allegato n. 8 alla perizia.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 5, è una unità immobiliare con destinazione direzionale (uso ufficio) classificata A/10. E' collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito tutto sul piano primo. L'accesso è unico, ed è consentito dall'utilizzo delle scale interne all'androne condominiale, a cui vi si accede da via dell'Arcivescovado. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 98.370,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari U.T.E.).

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando

attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, a seguito di istanza effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di L'Aquila, a mezzo PEC in data 04/03/2021, per l'ottenimento dei dati di atti comparabili, si sono presi a riferimento due atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili con quelli oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Atto di compravendita Notaio Paolo Di Silvestri del 08/10/2021, repertorio 7207, raccolta n. 5796, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Appartamento ad uso ufficio al piano primo con ingresso direttamente da Via Simeonibus al piano terra, tra loro collegati da scala interna di proprietà esclusiva, della consistenza di 4 (quattro) vani catastali, composto dal detto ingresso al piano terra (confinante con Via Simeonibus, con i subb. 50 e 48 dello stesso foglio e particella, salvo altro) e da due uffici, archivio, bagno, soffitta al piano primo (confinante con la detta Via Simeonibus, con i subb. 39, 51, 36 e 37 dello stesso foglio e particella, salvo altro), censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di L'Aquila, Foglio 101 n. 1371 sub. 49, Z.C. 1, Cat. A/10, Cl. 4, Vani 4, Sup. Cat. Totale Mq. 145, R.C.Euro 1.136,21, Via Simeonibus s.n.c. piano T-1;

- Locale commerciale al piano terra, con accesso direttamente da Via Simeonibus, della consistenza di metriquadrati ventisette (mq. 27) catastali, composto da locale commerciale con WC al piano terra (confinante con la detta Via Simeonibus, con vano scala, con i subb. 49 e 44 dello stesso foglio e particella, salvo altro), censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di L'Aquila, Foglio 101 n. 1371 sub. 50, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 10, Mq. 27, Sup. Cat. Totale Mq. 37, R.C.Euro 1.139,25, Via Simeonibus s.n.c. piano T;

- Locale commerciale al piano terra, con accessi direttamente da Via Simeonibus nonché dal sub. 53 di cui appresso dello stesso foglio e particella, della consistenza di metriquadrati cinquantasette (mq. 57) catastali, composto da locale commerciale con due wc (di cui uno con anti-wc), confinante con la detta Via Simeonibus, con i subb. 49, 35, 36 e 53 dello stesso foglio e particella, salvo altro, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di L'Aquila, Foglio 101 n. 1371 sub. 48, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 10, Mq. 57, Sup. Cat. Totale Mq. 74, R.C.Euro 2.405,09, Via Simeonibus s.n.c. piano.

Prezzo di vendita complessivo € 520.000,00.

Da tale prezzo di vendita complessivo va desunto il prezzo del solo appartamento uso ufficio. Pertanto, a tale scopo, si utilizzerà il valore a mq di € 3.300,00, determinato nella stima dei Lotti 3 e 5 (valore di mercato assunto come base per gli immobili con destinazione C/1 - Commerciale). Detratto, quindi, il valore dei due immobili commerciali inseriti nel rogito notarile sopra riportato, per differenza, otteniamo il valore di vendita del solo appartamento che equivale a € 242.716,00, e che dà un valore parametrico di 1.673,90 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Federico Magnante Trecco del 21/01/2022, repertorio 11283, raccolta n. 6972, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili:

- Appartamento adibito a studio professionale ubicato al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre), costituito

da ingresso, due vani e bagno, a confine con appartamento int. 2, con il pianerottolo comune, con studio int. 4 e con Via Cavalieri di Malta. Nel Catasto Urbano al foglio 98 particella n. 874 sub. 28, Corso Vittorio Emanuele II, P1, z.c. 1, categ. A/10, cl. 5, vani 3, sup. cat. totale mq. 61, rend. Euro 999,34.

Prezzo di vendita € 118.000,00, che dà un valore parametrico di 1.934,43 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 1.804,16.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento il valore medio desunto dagli atti comparabili, arrotondato a €/mq 1.800,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.2 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 5 - Ufficio L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13 | 109,30 mq | 1.800,00 €/mq | € 196.740,00 | 50,00% | € 98.370,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 98.370,00 |

Valore di stima: € 98.370,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 93.451,50

In merito ad eventuali debiti su tributi comunali non versati (IMU, TASI, TaRI o altro) l'ufficio Tributi del Comune di L'Aquila, a cui è stata formulata richiesta a mezzo PEC in data 20/05/2022, alla data del deposito della presente stima, non ha risposto. Le richieste effettuate, con le ricevute delle PEC di invio, sono inserite nell'allegato n. 8 alla perizia.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T
Il bene individuato come Lotto 6, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte, in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. Esso è raggiungibile da una strada interpoderale, senza sbocco, con la quale confina sul lato ovest. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno confinante, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il presente Lotto 6, con una superficie catastale di 580 mq) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Il terreno del Lotto 6 ha un andamento leggermente pianeggiante a ridosso della strada per poi avere un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte,

presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta essere edificabile ed inserito in zona di "Completamento residenziale di tipo 2". I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 688, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 11.020,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in proposte di vendita di beni simili reperiti presso le Agenzie Immobiliari della zona.

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, si sono presi a riferimento cinque proposte di vendita aventi ad oggetto beni simili con quello oggetto di stima.

Essi sono di seguito indicati:

1) Terreno edificabile, nella zona di Piedi la Villa di Tornimparte proposto in vendita da privato. Superficie di 1.000,00 mq, prezzo richiesto 50.000 €, che danno un valore a mq di € 50,00.

2) Terreno edificabile, vicino la zona di Palombaia di Tornimparte, proposto in vendita da privato. Superficie di 3.000,00 mq, prezzo richiesto 55.000 €, che dà un valore a mq di € 18,33.

3) Terreno edificabile, nella zona di Palombaia di Tornimparte, proposto in vendita da URBAN Immobiliare. Superficie di 600,00 mq, prezzo richiesto 60.000 €, che dà un valore a mq di € 100,00.

4) Terreno edificabile, nella zona di Forcelle di Tornimparte, sempre proposto in vendita da URBAN Immobiliare. Superficie di 948,00 mq, prezzo richiesto 9.500 €, che dà un valore a mq di € 10,02.

5) Terreno edificabile, nella zona di Forcelle di Tornimparte, sempre proposto in vendita da URBAN Immobiliare. Superficie di 1.570,00 mq, prezzo richiesto 16.000 €, che dà un valore a mq di € 10,19.

Come possiamo notare dai dati sopra riportati, i valori oscillano tra un minimo di 10,02 €/mq e 100,00 €/mq, una forbice molto ampia che dà il metro di un mercato altamente volubile per tale tipo di immobili. Tale situazione, risente ancora della incertezza venutasi a creare subito dopo il sisma del 2009, quando terreni anche agricoli, ma distanti abbastanza dall'epicentro del sisma, venivano offerti e venduti a prezzi fuori mercato ed utilizzati per la realizzazione di abitazioni che, all'epoca, venivano definite provvisorie ma che poi, dopo 13 anni dal sisma, causa anche i ritardi nella ricostruzione, sono in gran parte divenute definitive.

La media dei valori di compravendita, desunta dalle proposte di vendita reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, sopra riportate, che si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento è, in cifra tonda, di €/mq 38,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.4 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 6 - Terreno Tornimparte (AQ) - COMUNE DI | 580,00 mq | 38,00 €/mq | € 22.040,00 | 50,00% | € 11.020,00 |

| | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|-------------|
| TORNIMPARTE, piano T | | | | | |
| Valore di stima: | | | | | € 11.020,00 |

Valore di stima: € 11.020,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 10.469,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE

Il bene individuato come Lotto 7, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. La zona è raggiungibile percorrendo una strada interpoderale, senza sbocco. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il Lotto 6 della presente procedura) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Dal sopralluogo eseguito, il terreno, si trova ad una distanza media dal bordo della strada interpoderale di circa 42 mt. Ha una superficie catastale di 3360 mq, e si presenta con un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta non essere edificabile ed inserito in zona di "Rispetto ambientale e dell'abitato". I servizi principali, aldilà delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 298, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 8.400,00

Il valore di mercato dell'immobile in questione viene quantificato assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadrato di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in proposte di vendita di beni simili reperiti presso le Agenzie Immobiliari della zona.

Valutata la consistenza del bene si è proceduto, quindi, alla ricerca del valore di mercato operando attraverso la valutazione sintetico-comparativa. Dalle informazioni acquisite, si è riusciti a trovare, come riferimento, soltanto una proposta di vendita avente ad oggetto bene simile come quello oggetto di stima.

Esso è di seguito indicato:

1) Terreno in area di rispetto ambientale, a Tornimparte, via Comunale delle Felciare, proposto in vendita da privato. Superficie di 1.250,00 mq, prezzo richiesto 6.000 €, che danno un valore a mq di € 4,80.

Per il terreno oggetto di pignoramento, quindi, si assume come valore parametrico di riferimento, in cifra tonda, €/mq 5,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12.4 alla presente perizia.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 7 - Terreno Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE | 3360,00 mq | 5,00 €/mq | € 16.800,00 | 50,00% | € 8.400,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 8.400,00 |

Valore di stima: € 8.400,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 7.980,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per i lotti 1, 2, 3, 4 e 5, in merito ad eventuali debiti su tributi comunali non versati (ICI, IMU, TASI, TARI o altro), è stata formulata richiesta, a mezzo PEC in data 20/05/2022, all'ufficio Tributi del Comune di L'Aquila. Alla data del deposito della presente stima, non si è ricevuta alcuna risposta. Le richieste effettuate, con le ricevute delle PEC di invio, sono inserite nell'allegato n. 8 alla perizia.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 Verbali di sopralluogo
- ✓ Foto - Allegato 2.1 Foto Lotto 1
- ✓ Foto - Allegato 2.2 Foto Lotto 2
- ✓ Foto - Allegato 2.3 Foto Lotto 3
- ✓ Foto - Allegato 2.4 Foto Lotto 4
- ✓ Foto - Allegato 2.5 Foto Lotto 5
- ✓ Foto - Allegato 2.6 Foto Lotto 6
- ✓ Foto - Allegato 2.7 Foto Lotto 7
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.1 Doc UTE Lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.2 Doc UTE Lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.3 Doc UTE Lotto 3
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.4 Doc UTE Lotto 4
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.5 Doc UTE Lotto 5
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.6 Doc UTE Lotto 6
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 3.7 Doc UTE Lotto 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.1 Rilievo stato di fatto Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.2 Rilievo stato di fatto Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.3 Rilievo stato di fatto Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.4 Rilievo stato di fatto Lotto 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.5 Rilievo stato di fatto Lotto 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.6 Rilievo stato di fatto Lotto 6
- ✓ Altri allegati - Allegato 4.7 Rilievo stato di fatto Lotto 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 Documenti Conservatoria RR II
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 6 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 7.1 Documentazione USRA sisma 2009 Lotti 1 e 2

- ✓ Altri allegati - Allegato 7.2 Documentazione USRA sisma 2009 Lotti 3, 4 e 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 Accesso atti Ufficio Tributi Comune di L'Aquila
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 9.1 Richiesta CDU Comune di Tornimparte per Lotti 6 e 7
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 9.2 CDU Lotti 6 e 7
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 10.1 Accesso atti Edilizia Urbanistica Comune di L'Aquila
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 10.2 Documentazione acquisita ufficio condoni Comune di L'Aquila Lotti 1 e 2
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 10.3 Documentazione acquisita ufficio Rigenerazione Urbana Comune di L'Aquila Lotti 1 e 2
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 10.4 Documentazione acquisita ufficio Rigenerazione Urbana Comune di L'Aquila Lotti 3, 4 e 5
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 10.5 Documentazione urbanistica dal SIT per i Lotti 1 e 2
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 10.6 Documentazione urbanistica dal SIT per i Lotti 3, 4 e 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 Istanza UTE per richiesta atti comparabili
- ✓ Altri allegati - Allegato 12.1 Atti comparabili per Lotti 1 e 2, via delle Nocelle
- ✓ Altri allegati - Allegato 12.2 Atti comparabili per Lotto 5, via dell'Arcivescovado
- ✓ Altri allegati - Allegato 12.3 Atti comparabili per Lotti 3 e 4, via dell'Arcivescovado
- ✓ Altri allegati - Allegato 12.4 Schede Agenzie Immobiliari per comparazione terreni Lotti 6 e 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 Certificati ufficio anagrafe delle esecutate
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 Istanza UTE per richiesta copia Tipo Mappale per Lotti 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 Istanza presso il Tribunale per richiesta rilascio copia presso la Conservatoria RR II del decreto del Pretore per Lotti 1 e 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 Istanza e risposta presso l'ASBUC di Tornimparte per verifica presenza Usi Civici sui Lotti 6 e 7
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 Documentazione fornita dall'esecutata
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 Copia del libretto dell'impianto di riscaldamento per il Lotto 2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1
L'immobile pignorato, identificato come Lotto 1, è un appartamento, posto al primo piano di una palazzina, con annesso piccolo locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). La palazzina comprende altre due unità immobiliari, una delle quali, quella posta al secondo piano, è inserita nella presente procedura esecutiva, come Lotto 2. La palazzina è situata in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione risale alla fine degli anni '60 ed è collocata in una zona, via delle Nocelle, prettamente a destinazione residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed identificata come Lotto 1 nella presente procedura, dalle indagini svolte non risulta essere stata inoltrata nessuna richiesta di contributo statale per la riparazione dei danni causati dal sisma. La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona, come detto, è residenziale e, nelle immediate vicinanze, si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo via delle Nocelle, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: L'intera particella ove sorge la palazzina dove è inserito il Lotto 1, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade per una superficie del 5% in "Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zone destinate a viabilità", normata dall'Art. 27 N.T.A.; per il rimanente 95% della superficie in "Zone residenziali - Zona residenziale di completamento del Capoluogo", normata dall'Art. 47 N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10_5. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

Prezzo base d'asta: € 53.095,79

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2
L'immobile pignorato, identificato come Lotto 2, è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui anche quella posta al primo piano rientra nella presente procedura esecutiva come Lotto 1), sita in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione dell'intera palazzina, risale alla fine degli anni '60 e detto edificio è collocato in una zona, via delle Nocelle, prettamente residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. A seguito di ciò, il sig. **** Omissis **** ha presentato, per l'appartamento pignorato ed identificato al n. 2 della presente procedura, una domanda di richiesta del contributo statale per la riparazione di tali danni: la pratica, n. AQ-BCE-A-06450, ha ricevuto un contributo finale di € 9.970,44 (somma massima richiedibile per gli immobili classificati "A"). La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona è prettamente residenziale, e nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo la strada, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e

facilmente raggiungibili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: L'intera particella ove sorge la palazzina dove è inserito il Lotto 2, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade per una superficie del 5% in "Zone di uso pubblico e di interesse generale - Zone destinate a viabilità", normata dall'Art. 27 N.T.A.; per il rimanente 95% della superficie in "Zone residenziali - Zona residenziale di completamento del Capoluogo", normata dall'Art. 47 N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.5. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

Prezzo base d'asta: € 51.645,37

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT
L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 3, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra e su un piano 1 (al Catasto identificato come piano terra ammezzato). Il piano terra dispone di due ingressi distinti: il primo, direttamente da via dell'Arcivescovado; il secondo, è un accesso interno direttamente dall'androne comune dell'edificio principale. Il piano terra risulta essere composto e unito di fatto in due subalterni di diversi proprietari. Il primo (sub 14) è quello interessato al pignoramento; il secondo (sub 49), che si trova nella parte opposta all'ingresso di via dell'Arcivescovado, è di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura. Tale situazione comporta che il sub 49 debba avere, per l'accesso da via dell'Arcivescovado, la servitù di passaggio nel sub 14 pignorato, mentre risulta avere, anch'esso, un accesso dall'androne comune dell'edificio principale. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 3, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e

5 delle N.T.A), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

Prezzo base d'asta: € 63.248,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1
L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 4, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra, su un piano 1 (in catasto riportato come piano terra ammezzato) e un piano S1. L'ingresso è unico sul piano terra da via dell'Arcivescovado. La porzione pignorata, antecedentemente al sisma del 2009, ospitava un ristorante/pizzeria e nei lavori eseguiti a seguito della ristrutturazione post-sisma è stata mantenuta tale destinazione interna con la predisposizione della maggior parte degli impianti interni, a tale uso. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)
Destinazione urbanistica: L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 4, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e 5 delle N.T.A), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

Prezzo base d'asta: € 527.542,13

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13
L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 5, è una unità immobiliare con destinazione direzionale (uso ufficio) classificata A/10. E' collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in

prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito tutto sul piano primo. L'accesso è unico, ed è consentito dall'utilizzo delle scale interne all'androne condominiale, a cui vi si accede da via dell'Arcivescovado. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6) Destinazione urbanistica: L'intero aggregato, di cui fa parte il Lotto 5, nel vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, ricade all'interno della "Zona A residenziale del Capoluogo", normata dagli Artt. 52 (comma 4 e 5 delle N.T.A.), 55 delle N.T.A. e 57 delle N.T.A. (dati estratti dal S.I.T. del Comune di L'Aquila ed inseriti nell'allegato n. 10.6. Inoltre, il Comune di L'Aquila, ricade nel vincolo sismico classificato in Zona 1.

Prezzo base d'asta: € 93.451,50

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T
Il bene individuato come Lotto 6, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte, in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. Esso è raggiungibile da una strada interpoderale, senza sbocco, con la quale confina sul lato ovest. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno confinante, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il presente Lotto 6, con una superficie catastale di 580 mq) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Il terreno del Lotto 6 ha un andamento leggermente pianeggiante a ridosso della strada per poi avere un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta essere edificabile ed inserito in zona di "Completamento residenziale di tipo 2". I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 688, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6) Destinazione urbanistica: Il terreno, dalle verifiche eseguite, risulta essere edificabile, secondo quanto riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto e rilasciato dal Comune di Tornimparte, dietro istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022, nel quale si certifica che: il terreno identificato al foglio n. 4, del Comune di Tornimparte, particella 688, ricade in "Zona residenziale di completamento di tipo 2", normata dall'art.45/b delle N.T.A. vigenti. Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 10.469,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE**

Il bene individuato come Lotto 7, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. La zona è raggiungibile percorrendo una strada interpoderale, senza sbocco. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il Lotto 6 della presente procedura) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Dal sopralluogo eseguito, il terreno, si trova ad una distanza media dal bordo della strada interpoderale di circa 42 mt. Ha una superficie catastale di 3360 mq, e si presenta con un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta non essere edificabile ed inserito in zona di "Rispetto ambientale e dell'abitato". I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 298, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6) Destinazione urbanistica: Il terreno, dalle verifiche eseguite, risulta non essere edificabile, secondo quanto riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto e rilasciato dal Comune di Tornimparte, dietro istanza inviata a mezzo PEC in data 04/07/2022, nel quale si certifica che: il terreno identificato al foglio n. 4, del Comune di Tornimparte, particella 298, ricade in "Zona di rispetto ambientale e dell'abitato", normata dall'art.57 delle N.T.A. vigenti. Il tutto è inserito negli allegati 9.1 e 9.2 della presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 7.980,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.095,79

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano PT-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 138,96 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 1, è un appartamento posto al primo piano di una piccola palazzina composta da tre unità immobiliari, sita in via delle Nocelle n. 5-5A, a L'Aquila, con annesso locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, non ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "A" (danni di lieve entità). Di conseguenza anche le tre unità immobiliari presenti sono state classificate "A". Per l'unità immobiliare identificata come lotto 1, dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, non risulta nessuna richiesta di contributo statale per il ristoro dei danni per tale classificazione assegnata. A seguito del sopralluogo, è risultato che l'immobile è disabitato da diversi anni e l'ultima destinazione era residenziale. Lo stato conservativo risente dello stato di abbandono, come si evince anche dalle foto inserite nell'allegato 2.1. Si sono rilevate tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal secondo piano e, sicuramente, l'immobile necessita di una accurata ristrutturazione anche a livello impiantistico. Non sono presenti utenze attive, aldilà della fornitura di acqua che è comune per tutte e tre le unità presenti. | | |
| Descrizione: | L'immobile pignorato, identificato come Lotto 1, è un appartamento, posto al primo piano di una palazzina, con annesso piccolo locale di sgombero al piano terra (identificabile nello stesso subalterno catastale dell'appartamento, vedasi allegato n. 3.1 alla presente stima). La palazzina comprende altre due unità immobiliari, una delle quali, quella posta al secondo piano, è inserita nella presente procedura esecutiva, come Lotto 2. La palazzina è situata in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione risale alla fine degli anni '60 ed è collocata in una zona, via delle Nocelle, prettamente a destinazione residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed identificata come Lotto 1 nella presente procedura, dalle indagini svolte non risulta essere stata inoltrata nessuna richiesta di contributo statale per la riparazione dei danni causati dal sisma. La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona, come detto, è residenziale e, nelle immediate vicinanze, si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo via delle Nocelle, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.645,37

| Bene N° 2 - Appartamento | |
|--------------------------|---|
| Ubicazione: | L'Aquila (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, piano 2 |

| | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 4858, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 | Superficie | 138,85 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 2, è un appartamento posto al secondo piano di una piccola palazzina composta da tre unità immobiliari, sita in via delle Nocelle n. 5-5A, a L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, non ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "A" (danni di lieve entità). Di conseguenza anche le tre unità immobiliari presenti sono state classificate "A". Per l'unità immobiliare identificata come lotto 2, dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, risulta essere stata inoltrata una richiesta di contributo statale (pratica prot. n. AQ-BCE-A-06450 del 15/09/2009, a nome **** Omissis ****, per un importo di € 9.533,44) per il ristoro dei danni per tale classificazione assegnata. A seguito del sopralluogo, è risultato che l'immobile è attualmente locato con destinazione residenziale. Lo stato conservativo è abbastanza buono, come si evince anche dalle foto inserite nell'allegato 2.2. Sono presenti tutte le utenze attive. | | |
| Descrizione: | L'immobile pignorato, identificato come Lotto 2, è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina composta da tre unità immobiliari (di cui anche quella posta al primo piano rientra nella presente procedura esecutiva come Lotto 1), sita in via delle Nocelle n. 5, nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila. La costruzione dell'intera palazzina, risale alla fine degli anni '60 e detto edificio è collocato in una zona, via delle Nocelle, prettamente residenziale. L'edificio, nel suo complesso, non ha subito gravi danni a seguito del sisma del 2009, tanto che le tre unità che lo compongono sono state classificate "A" (danni di lieve entità) dalle squadre di ricognizione della Protezione Civile. A seguito di ciò, il sig. **** Omissis **** ha presentato, per l'appartamento pignorato ed identificato al n. 2 della presente procedura, una domanda di richiesta del contributo statale per la riparazione di tali danni: la pratica, n. AQ-BCE-A-06450, ha ricevuto un contributo finale di € 9.970,44 (somma massima richiedibile per gli immobili classificati "A"). La zona di via delle Nocelle, come detto, si trova nell'immediata periferia ovest della città di L'Aquila, a circa 15 minuti a piedi dal centro storico; la zona è prettamente residenziale, e nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali sia di piccola che di grande distribuzione, una farmacia, una chiesa e una scuola materna; inoltre, lungo la strada, sono presenti piccoli parcheggi pubblici. Tutti i servizi essenziali sono situati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.248,63

| Bene N° 3 - Negozio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano PT | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1 | Superficie | 40,35 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 3, è una porzione di immobile composta da due locali collegati tra di loro posti uno al piano terra ed uno al piano primo (in realtà definito nell'acquatstamento come piano terra ammezzato) di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero | | |

| | |
|---|---|
| | aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.3. Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie. |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 3, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra e su un piano 1 (al Catasto identificato come piano terra ammezzato). Il piano terra dispone di due ingressi distinti: il primo, direttamente da via dell'Arcivescovado; il secondo, è un accesso interno direttamente dall'androne comune dell'edificio principale. Il piano terra risulta essere composto e unito di fatto in due subalterni di diversi proprietari. Il primo (sub 14) è quello interessato al pignoramento; il secondo (sub 49), che si trova nella parte opposta all'ingresso di via dell'Arcivescovado, è di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura. Tale situazione comporta che il sub 49 debba avere, per l'accesso da via dell'Arcivescovado, la servitù di passaggio nel sub 14 pignorato, mentre risulta avere, anch'esso, un accesso dall'androne comune dell'edificio principale. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 527.542,13

| Bene N° 4 - Negozio | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, piano S1-T-1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1 | Superficie | 336,55 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 4, è una porzione di immobile composta da diversi locali collegati tra di loro posti su diversi piani: dal piano S1, al piano terra al piano terra ammezzato. Tutti all'interno di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di | | |

| | |
|---|---|
| | contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.4. Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie. |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 4, è una unità immobiliare con destinazione commerciale (C/1) collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito su un piano terra, su un piano 1 (in catasto riportato come piano terra ammezzato) e un piano S1. L'ingresso è unico sul piano terra da via dell'Arcivescovado. La porzione pignorata, antecedentemente al sisma del 2009, ospitava un ristorante/pizzeria e nei lavori eseguiti a seguito della ristrutturazione post-sisma è stata mantenuta tale destinazione interna con la predisposizione della maggior parte degli impianti interni, a tale uso. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.451,50

| Bene N° 5 - Ufficio | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | L'Aquila (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1430, Sub. 36, Zc. 1, Categoria A10 | Superficie | 109,30 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile pignorato, identificato nel lotto n. 5, è una porzione di immobile composta da un locale posto al piano primo di un edificio storico composto da diverse unità immobiliari, sito in via dell'Arcivescovado n. 11-13, nel centro storico di L'Aquila. A seguito dell'evento sismico del 6 aprile 2009, l'immobile nel suo complesso, ha subito danni rilevanti, tanto da essere classificato, dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile, con la lettera "E" (immobili completamente inagibili). Dalle indagini eseguite presso gli uffici competenti, è risultata essere stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58.. A seguito del sopralluogo, è risultato che i lavori di ripristino dell'immobile sono completati e, lo stesso, è completamente fruibile per la destinazione originaria a cui è destinato secondo la classificazione catastale, | | |

| | |
|---|---|
| | come si evince dalle foto inserite nell'allegato 2.5. Sono predisposte, ma non allacciate, tutte le utenze necessarie. |
| Descrizione: | L'immobile oggetto del pignoramento, identificato all'interno della procedura come Lotto 5, è una unità immobiliare con destinazione direzionale (uso ufficio) classificata A/10. E' collocata all'interno di un edificio storico del centro cittadino della città di L'Aquila, in via dell'Arcivescovado n. ri 11/13, in prossimità di Piazza Duomo. Esso è distribuito tutto sul piano primo. L'accesso è unico, ed è consentito dall'utilizzo delle scale interne all'androne condominiale, a cui vi si accede da via dell'Arcivescovado. Via dell'Arcivescovado è una strada posta all'estremità ovest di Piazza Duomo, in pieno centro storico di L'Aquila. L'immobile dove è inserita la porzione di immobile pignorata è un edificio storico vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per l'Abruzzo che, a seguito del sisma del 2009, ha subito notevoli danni tanto da essere classificato "E" (immobili completamente inagibili) dalle squadre di rilevamento della Protezione Civile. A seguito di ciò, per l'intero aggregato immobiliare denominato Consorzio "Arcivescovado", è stata presentata, da parte del legale rappresentante sig. **** Omissis ****, una richiesta di contributo statale per il ripristino dei danni e per i lavori di adeguamento sismico dell'intero aggregato. Tale richiesta, protocollata con il n. AQ-MBAC-01804, ha ottenuto un finanziamento statale di € 6.287.699,58. Attualmente il centro storico di L'Aquila è un grande cantiere a seguito dei lavori di ricostruzione post-sisma. La ricostruzione del centro storico, dopo circa tredici anni dall'evento sismico, si fa apprezzare per la sistemazione degli edifici posti nel così detto "asse centrale" che dalla Villa Comunale, attraverso tutto il Corso Federico II e il Corso Vittorio Emanuele, porta fino alla Fontana Luminosa in prossimità del Castello Cinquecentesco, coinvolgendo anche gli edifici posti a contorno della Piazza del Duomo. Lentamente anche attività commerciali e uffici stanno tornando negli edifici ristrutturati: ad esempio la Prefettura si trova in prossimità della Piazza del Duomo, alcune banche e l'INPS sono tornati in centro. Le aree di parcheggio variano a seconda delle esigenze dei cantieri edili e l'unica area di sosta stabile è il parcheggio interrato di Collemaggio che dista, passando all'interno di un tunnel pedonale con sbocco diretto su Piazza Duomo, circa 600 mt. Per quanto riguarda gli altri servizi, ospedali, centri commerciali, stazione, ingresso casello autostradale della A24 e altro, questi sono disponibili nella immediata periferia, a distanze dell'ordine dei 3/6 km dal centro città. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.469,00

| Bene N° 6 - Terreno | | | |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 688, Qualità Seminativo | Superficie | 580,00 mq |
| Stato conservativo: | Il terreno, identificato come lotto 6 nella presente procedura, al momento del sopralluogo si trova in uno stato di abbandono con la presenza di erba alta e incolto. Si vedano le foto inserite nell'allegato 2.6 alla presente relazione. | | |
| Descrizione: | Il bene individuato come Lotto 6, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte, in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. Esso è raggiungibile da una strada interpodereale, senza sbocco, con la quale confina sul lato ovest. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno confinante, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il presente Lotto 6, con una superficie catastale di 580 mq) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Il terreno del Lotto 6 ha un andamento leggermente pianeggiante a ridosso della strada per poi avere un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della | | |

| | |
|---|--|
| | tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta essere edificabile ed inserito in zona di "Completamento residenziale di tipo 2". I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.980,00

| Bene N° 7 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Tornimparte (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 3/6 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 298, Qualità Seminativo | Superficie | 3360,00 mq |
| Stato conservativo: | Il terreno, identificato come lotto 6 nella presente procedura, si trova in uno stato | | |
| Descrizione: | <p>Il bene individuato come Lotto 7, all'interno della presente procedura, è un terreno situato in prossimità della frazione di Rocca Santo Stefano del Comune di Tornimparte in provincia di L'Aquila, ad una distanza di circa 18 km dal capoluogo. La zona è raggiungibile percorrendo una strada interpoderale, senza sbocco. Alla data del sopralluogo, sul terreno non risulta essere presente alcun accesso carrabile o pedonale. L'unico accesso carrabile, protetto da un cancello (visibile nella foto 2, all'interno dell'allegato 2.6 alla presente perizia) è quello relativo al terreno, mappale n. 1150, di proprietà esclusiva dell'esecutata, sig.ra **** Omissis ****, e non ricompreso nella presente procedura esecutiva. Tale ingresso consente, quindi, l'accesso ai mappali n. 1150, al n. 301 e al n. 735 (tutti e tre di proprietà esclusiva dell'esecutata e non compresi nel presente procedimento) e al mappale n. 688 (il Lotto 6 della presente procedura) e al mappale n. 298 (Lotto 7 della presente procedura). Dal sopralluogo eseguito, il terreno, si trova ad una distanza media dal bordo della strada interpoderale di circa 42 mt. Ha una superficie catastale di 3360 mq, e si presenta con un marcato declivio spostandosi verso est. Attualmente, alla data del sopralluogo, il terreno è incolto e sono presenti sterpaglie diffuse e alcune piccole piante di quercia in parte autoctone, in considerazione della tipologia di vegetazione presente in loco ed in parte, presumibilmente, messe a dimora dal proprietario. All'interno del PRG del Comune di Tornimparte risulta non essere edificabile ed inserito in zona di "Rispetto ambientale e dell'abitato". I servizi principali, al di là delle piccole attività commerciali prettamente a gestione familiare presenti in zona, si trovano tutti nelle vicinanze del capoluogo, quindi, a circa 18 km.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, PIANO PT-1

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELLE NOCELLE, 5, PIANO 2

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, PIANO PT

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13, PIANO S1-T-1

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA DELL'ARCIVESCOVADO, 11-13

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A TORNIMPARTE (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE, PIANO T

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A TORNIMPARTE (AQ) - COMUNE DI TORNIMPARTE

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a L'AQUILA il 07/07/2021

Reg. gen. 12215 - Reg. part. 9421

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura