

---

# TRIBUNALE DI L'AQUILA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nicoli Piergiuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano T .....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1 .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1 .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	12
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....	20
Lotto 2 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Patti .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24



Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>26</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>29</b>
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>33</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>34</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2022 del R.G.E.....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.453,68 .....</b>	<b>35</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 148.781,27 .....</b>	<b>36</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1 .....</b>	<b>38</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T .....</b>	<b>38</b>



## INCARICO

---

In data 29/11/2022, il sottoscritto Geom. Nicoli Piergiuseppe, con studio in Via Ugo Piccinini, 30 - 67100 - L'Aquila (AQ), email [nicolipgs@tin.it](mailto:nicolipgs@tin.it); [nicolipgs@gmail.com](mailto:nicolipgs@gmail.com), PEC [piergiuseppe.nicoli@geopec.it](mailto:piergiuseppe.nicoli@geopec.it), Tel. 335 8143308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 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 SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

Trattasi di un appartamento posto al piano sottostrada di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano terra, interessata dalla presente procedura esecutiva, e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

Trattasi di un locale garage posto al piano sottostrada di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui due, quelle poste al piano sottostrada (bene n. 1 del lotto 1) e quella posta al piano terra (bene n. 3 del lotto 2), interessate dalla presente procedura esecutiva, e da un altro locale garage, non interessato dalla procedura. La palazzina, ove è inserito il garage, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURÒ, PIANO T**

---

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano sottostrada, interessata dalla presente procedura esecutiva (bene n. 1 del lotto 1), e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 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 SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che, contrariamente a quanto supposto dall'esecutata durante il sopralluogo, come riportato nel verbale inserito nell'allegato 1 alla perizia, la madre, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta usufruttuaria di nessuno dei beni pignorati, i quali intestano esclusivamente all'esecutata. La stessa ha il regime patrimoniale di separazione dei beni, così come riportato nel riassunto dell'atto di matrimonio, estratto in data 7 febbraio 2023, inserito all'interno dell'allegato 14 alla perizia.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

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

Si specifica che, contrariamente a quanto supposto dall'esecutata durante il sopralluogo, come riportato nel verbale inserito nell'allegato 1 alla perizia, la madre, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta usufruttuaria di nessuno dei beni pignorati, i quali intestano esclusivamente all'esecutata. La stessa ha il regime patrimoniale di separazione dei beni, così come riportato nel riassunto dell'atto di matrimonio, estratto in data 7 febbraio 2023, inserito all'interno dell'allegato 14 alla perizia.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova al piano terra della palazzina che lo ospita. Esso è circondato sui quattro lati da una corte comune abbastanza ampia, destinata a giardino e spazi di manovra/parcheggi esterni. Tale porzione pignorata, condivide il fronte est con il garage (fg. 37, mappale 64, sub 4, bene pignorato n. 2 del presente lotto 1) e, sul fronte sud/ovest, con altro garage non interessato dalla presente procedura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

L'immobile pignorato si trova al piano terra della palazzina che lo ospita. Esso confina a nord, ad ovest e a sud con l'appartamento identificato con il sub 5 del mappale 64, fg 37, ed inserito, nella presente procedura, come bene n. 1 del presente lotto 1. Sul lato est confina con una corte comune abbastanza ampia, destinata a giardino e spazi di manovra/parcheggi esterni.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,10 mq	130,88 mq	1,00	130,88 mq	2,87 m	S1
Cantina	32,00 mq	42,42 mq	0,35	14,85 mq	2,87 m	S1
Locale tecnico CT	1,90 mq	3,10 mq	0,15	0,46 mq	2,87 m	S1
Forno esterno	14,50 mq	19,35 mq	0,20	3,87 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,70 mq	32,80 mq	0,60	19,68 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>19,68 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>19,68 mq</b>			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2000 al 13/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 258,23 Piano S1-T
Dal 13/01/2000 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 258,23 Piano S1-T

Nella visura catastale è riportato che, dal 12/11/2015, a seguito delle sotto riportate variazioni, la consistenza del sub 5 è passata dai 231 mq agli attuali 148 mq.

VARIAZIONE del 12/11/2015 Pratica n. AQ0142219 in atti dal 12/11/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19179.1/2015) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/01/2000, prot. n.B00006

Annotazioni: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.b00006 /2000

VARIAZIONE del 12/11/2015 Pratica n. AQ0142221 in atti dal 12/11/2015 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19181.1/2015) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/01/2000, prot. n.B00006

Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo n. aq0142219/2015

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/2000 al 13/01/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 4 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,18 Piano S1
Dal 13/01/2000 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 4 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,18 Piano S1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
008	37	64	5		A2	2	5	148 mq	258,23 €	S1-T		

**Corrispondenza catastale**

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

La documentazione catastale è inserita nell'allegato n. 4 alla presente relazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
008	37	64	4		C6	9		24 mq	37,18 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

La documentazione catastale è inserita nell'allegato n. 4 alla presente relazione.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Non si segnala alcuna precisazione

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Non si segnala alcuna precisazione

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Non si segnalano patti

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Non si segnalano patti

### **STATO CONSERVATIVO**



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

L'appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, inserito all'interno di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale (di cui due inserite all'interno della presente procedura esecutiva). L'edificio, nel suo complesso, si trova in uno stato conservativo di mediocre manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista in corrispondenza dei balconi posti sulla facciata ovest (si vedano foto allegate). Anche all'interno, lo stato di conservazione dell'appartamento denota un'assenza di manutenzione, con la tinteggiatura in discreto stato solo nelle stanze utilizzate dalla madre dell'esecutata, mentre nei locali non utilizzati assiduamente, sono presenti evidenti distacchi di tinteggiatura e presenza di umidità (probabilmente di risalita dal terreno), visibili nelle foto allegate. Anche le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in mediocre stato di manutenzione. In alcuni ambienti, come le cantine, la pavimentazione è completamente assente. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità. In alcune stanze (nelle cantine in particolare), sono presenti prese e fili volanti non a norma. Anche per l'impianto di riscaldamento, alimentato da un generatore murale esterno a gas metano, e posto in un locale separato al piano S1, non è stato possibile acquisire copia della scheda dei controlli obbligatori periodici.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene n. 2 del Lotto 1, si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo relativo al bene n. 1.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Le parti comuni, da condividere con gli altri subalterni presenti, sono quelle relative all'uso della corte comune esterna e degli ingressi carrabili, uno sul fronte nord da via Sant'Anna e, quello sul fronte est, dalla strada laterale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Le parti comuni, da condividere con gli altri subalterni presenti, sono quelle relative all'uso della corte comune esterna e degli ingressi carrabili, uno sul fronte nord da via Sant'Anna e, quello sul fronte est, dalla strada laterale.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Dalle verifiche eseguite non risultano esserci vincoli di servitù, censo, livello o usi civici. Le ricerche eseguite presso l'Archivio di Stato, in data 8 febbraio 2023, sono inserite nell'allegato 15 alla perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Dalle verifiche eseguite non risultano esserci vincoli di servitù, censo, livello o usi civici. Le ricerche eseguite presso l'Archivio di Stato, in data 8 febbraio 2023, sono inserite nell'allegato 15 alla perizia.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

La consistenza del lotto n. 1 è composta da un appartamento con delle cantine, sito al piano S1, e da un piccolo manufatto separato destinato a forno, posto al piano Terra. Le caratteristiche che seguono descrivono, in gran parte, la tipologia costruttiva dell'intera palazzina che ospita sia il Lotto n. 1 che il Lotto n. 2.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (muratura di blocchetti di cemento), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato. Esposizione: l'appartamento ha tre lati liberi sulla corte comune, il lato est, il lato sud e il lato ovest, il lato nord è a confine con altro locale non rientrante nella procedura esecutiva. Il forno esterno ha tutti e quattro i lati liberi sulla corte comune. Altezza utile interna: l'altezza utile interna varia: nell'appartamento e cantine abbiamo un'altezza di 2,87 mt, l'interno del locale forno ha un'altezza media di 2,05 mt. Str. verticali: come già detto, l'intero complesso è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento, come il forno. Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. 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. Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai precedentemente descritti. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con tegole in cemento o laterizio. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinito 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 della zona giorno e della zona notte è realizzata con gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. Le cantine non hanno la pavimentazione in gres ma il massetto di cemento a vista. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino in alluminio con vetrature. Le porte interne sono tamburate di fattura economica, alcune con specchiature e vetri. Gli infissi delle finestre sono in alluminio senza vetrocamera in mediocre stato di manutenzione. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento al piano S1 sono provvisti di persiane a doppia anta in alluminio. Scale: le uniche scale presenti sono quelle condominiali rivestite in marmo. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia realizzato alla data di costruzione dell'immobile (primi anni '70), anche se ci sono diversi fili esterni e rimaneggiamenti visibili; tale impianto è, al momento del sopralluogo, funzionante in ogni ambiente. E' presente un impianto citofonico. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale; essi, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti in ogni loro componente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata in un locale esterno (vedasi planimetria) con corpi scaldanti in alluminio 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. Posto auto: è presente una corte comune esterna utilizzata come area di sosta. Soffitta, cantina o simili: comunicanti con l'appartamento al piano S1 sono presenti due locali destinati a cantina. Dotazioni condominiali: non è un condominio costituito. Le parti comuni presenti sono quelle relative alla corte esterna, all'ingresso e alle scale comuni e ad un portico comune.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del bene n. 2 del Lotto 1, si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo relativo al bene n. 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla madre dell'esecutata.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla madre dell'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto CIANCARELLI	13/01/2000	95227	
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila	13/01/2000	530	437
	<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto CIANCARELLI	13/01/2000	95227	
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila	13/01/2000	530	437
	<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a L'AQUILA il 14/10/2004  
Reg. gen. 23940 - Reg. part. 5605  
Importo: € 3.247,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 14/10/2004  
N° repertorio: 1289  
Note: Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive Relative alla formalità: Nota di iscrizione n. di registro particolare 5605 del 18/10/2004 Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2004 Servizio di P.I. di L'AQUILA Registro particolare n. 3361 Registro generale n. 25620 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, PIANO S1**

Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:  
- per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.;  
- per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.;  
- per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A.  
Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, PIANO S1**

Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 dell N.T.A.;
  - per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.;
  - per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A.
- Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con richiesta di accesso agli atti inviata, con PEC in data 26 gennaio 2023, all'Ufficio "Rigenerazione urbana mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, si chiedeva di fornire documentazione relativa alla realizzazione dell'immobile oggetto del pignoramento. Nella domanda, veniva indicato, oltre all'esecutata, il nominativo del genitore, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, come riferitomi dall'esecutata, aveva realizzato l'immobile nei primi anni '70. Alla data del deposito della perizia, l'ufficio non è riuscito a trovare nessun documento inerente titoli edilizi, come non sono presenti documenti nemmeno presso l'ufficio condoni del medesimo Comune, come da nota in risposta inviatami in data 31 gennaio 2023. Ho proceduto, allora, ad eseguire delle ricerche presso l'Archivio di Stato, con accesso in data 08 febbraio 2023, ma anche in questo caso non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio, né per quanto riguarda l'eventuale concessione o licenza edilizia, né per quanto riguarda depositi presso il Genio Civile. Il tutto è inserito all'interno dell'allegato n. 10 alla perizia.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con richiesta di accesso agli atti inviata, con PEC in data 26 gennaio 2023, all'Ufficio "Rigenerazione urbana mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, si chiedeva di fornire documentazione relativa alla realizzazione dell'immobile oggetto del pignoramento. Nella domanda, veniva indicato, oltre all'esecutata, il nominativo del genitore, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, come riferitomi dall'esecutata, aveva realizzato l'immobile nei primi anni '70. Alla data del deposito della perizia, l'ufficio non è riuscito a trovare nessun documento inerente titoli edilizi, come non sono presenti documenti nemmeno presso l'ufficio condoni del medesimo Comune, come da nota in risposta inviatami in data 31 gennaio 2023. Ho proceduto, allora, ad eseguire delle ricerche presso l'Archivio di Stato, con accesso in data 08 febbraio 2023, ma anche in questo caso non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio, né per quanto riguarda l'eventuale concessione o licenza edilizia, né per quanto riguarda depositi presso il Genio Civile. Il tutto è inserito all'interno dell'allegato n. 10 alla perizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, 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 1/1)

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

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



Si specifica che, contrariamente a quanto supposto dall'esecutata durante il sopralluogo, come riportato nel verbale inserito nell'allegato 1 alla perizia, la madre, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta usufruttuaria di nessuno dei beni pignorati, i quali intestano esclusivamente all'esecutata. La stessa ha il regime patrimoniale di separazione dei beni, così come riportato nel riassunto dell'atto di matrimonio, estratto in data 7 febbraio 2023, inserito all'interno dell'allegato 14 alla perizia.

## CONFINI

L'immobile pignorato si trova al piano primo della palazzina che lo ospita. Esso ha confini liberi sui quattro lati che affacciano sulla corte comune abbastanza ampia, destinata a giardino e spazi di manovra/parcheggi esterni.

## CONSISTENZA

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	154,95 mq	198,00 mq	1,00	198,00 mq	2,94 m	T
Locale tecnico CT	1,90 mq	3,10 mq	0,15	0,46 mq	2,87 m	S1
Balconi	31,80 mq	31,80 mq	0,25	7,95 mq	0,00 m	T
Veranda	22,00 mq	22,00 mq	0,60	13,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>219,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>219,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>07/01/2000</b> al <b>13/01/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 194 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T
Dal <b>13/01/2000</b> al <b>07/12/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 008, Fg. 37, Part. 64, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 194 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T



dal 12/11/2015 è stato oggetto della seguente variazione:

VARIAZIONE del 12/11/2015 Pratica n. AQ0142225 in atti dal 12/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19184.1/2015)

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.b00006 /2000

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
008	37	64	6		A2	3	7	194 mq	433,82 €	S1-T		

### Corrispondenza catastale

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

La documentazione catastale è inserita nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

## PRECISAZIONI

Non si segnala alcuna precisazione

## PATTI

Non si segnalano patti

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, inserito all'interno di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale (di cui due inserite all'interno della presente procedura esecutiva). L'edificio, nel suo complesso, si trova in uno stato conservativo di mediocre manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista in corrispondenza dei balconi posti sulla facciata ovest (si vedano foto allegate), relativi proprio al piano Terra pignorato. All'interno lo stato di manutenzione dell'appartamento è migliore dell'esterno con tinteggiature in buono stato e differenziate nei diversi ambienti. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere

certificazioni relative a controlli o conformità. Analogamente per l'impianto di riscaldamento alimentato da un generatore murale esterno a gas metano, posto in un locale separato al piano S1. In questo caso è stato possibile acquisire copia della scheda dell'ultimo controllo obbligatorio periodico, effettuato da un manutentore qualificato (la scheda è inserita all'interno dell'allegato 7).

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni, da condividere con gli altri subalterni presenti, sono quelle relative all'uso della corte comune esterna e degli ingressi carrabili, uno sul fronte nord da via Sant'Anna e, quello sul fronte est, dalla strada laterale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche eseguite non risultano esserci vincoli di servitù, censo, livello o usi civici. Le ricerche eseguite presso l'Archivio di Stato, in data 8 febbraio 2023, sono inserite nell'allegato 15 alla perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La consistenza del lotto n. 2 è composta da un appartamento con un locale tecnico destinato a centrale termica posizionato al piano S1. Le caratteristiche che seguono descrivono, in gran parte, la tipologia costruttiva dell'intera palazzina che ospita sia il Lotto n. 1 che il Lotto n. 2.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (muratura di blocchetti di cemento), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato. Esposizione: l'appartamento ha i quattro lati liberi sulla corte comune. Altezza utile interna: l'altezza utile interna varia: nell'appartamento abbiamo un'altezza di 2,94 mt, l'interno del locale tecnico destinato a CT, ha un'altezza di 2,87 mt. Str. verticali: come già detto, l'intero complesso è realizzato con una struttura portante in blocchetti di cemento. Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento intonacate sulle due facce. 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. Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai precedentemente descritti. Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con tegole in cemento o laterizio. Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinito 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 della zona giorno e della zona notte è realizzata con piastrelle in marmo, nei bagni i pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica. Infissi interni ed esterni: l'infisso dell'ingresso è un portoncino in legno di sicurezza. Le porte interne sono tamburate alcune con specchiature in vetro. Gli infissi delle finestre sono in pvc (finitura finto legno) con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni dell'appartamento al piano Terra sono provvisti di avvolgibili in pvc. Scale: le uniche scale presenti sono quelle condominiali rivestite in marmo. Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: l'immobile è dotato di un impianto elettrico sottotraccia realizzato alla data di costruzione dell'immobile (primi anni '70), anche se, visibili, sono presenti rimaneggiamenti (nuovi frutti e placche in diverse stanze); tale impianto è, al momento del sopralluogo, funzionante in ogni ambiente. E' presente un impianto citofonico con apertura del portoncino e del cancello comune. E' presente un impianto di allarme. Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale; essi, alla data del sopralluogo, risultano funzionanti in ogni loro componente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata in un locale esterno al piano S1 (vedasi planimetria) con corpi scaldanti in parte in alluminio e in parte in acciaio, posti 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. Posto auto: è presente una corte comune

esterna utilizzata come area di sosta. Soffitta, cantina o simili: non presenti nella dotazione dell'appartamento pignorato. Dotazioni condominiali: non è un condominio costituito. Le parti comuni presenti sono quelle relative alla corte esterna, all'ingresso e alle scale comuni e ad un portico comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla sorella dell'esecutata e dalla propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto CIANCARELLI	13/01/2000	9	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro L'Aquila	13/01/2000	530	437
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
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 su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche:

- per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.;
  - per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.;
  - per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A.
- Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con richiesta di accesso agli atti inviata, con PEC in data 26 gennaio 2023, all'Ufficio "Rigenerazione urbana mobilità e sviluppo" del Comune di L'Aquila, si chiedeva di fornire documentazione relativa alla realizzazione dell'immobile oggetto del pignoramento. Nella domanda, veniva indicato, oltre all'esecutata, il nominativo del genitore, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, come riferitomi dall'esecutata, aveva realizzato l'immobile nei primi anni '70. Alla data del deposito della perizia, l'ufficio non è riuscito a trovare nessun documento inerente titoli

edilizi, come non sono presenti documenti nemmeno presso l'ufficio condoni del medesimo Comune, come da nota in risposta inviatami in data 31 gennaio 2023. Ho proceduto, allora, ad eseguire delle ricerche presso l'Archivio di Stato, con accesso in data 08 febbraio 2023, ma anche in questo caso non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio, né per quanto riguarda l'eventuale concessione o licenza edilizia, né per quanto riguarda depositi presso il Genio Civile. Il tutto è inserito all'interno dell'allegato n. 10 alla perizia.

Per il presente Lotto 2, è stato rilasciato, dietro presentazione di pratica sisma n. AQ-BCE-A-16280, il contributo statale per gli immobili classificati "A" (danni lievi), per un importo di € 7.271,24. La documentazione relativa è inserita all'interno dell'allegato n. 13 alla perizia.

Per quanto riguarda l'immobile identificato come Lotto 2, è stato possibile acquisire l'ultimo certificato di controllo della caldaia murale dell'impianto di riscaldamento, regolarmente compilato dal tecnico manutentore. Lo stesso è inserito all'interno dell'allegato 7 alla perizia.

## 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 dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento della stessa, 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

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

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1  
Trattasi di un appartamento posto al piano sottostada di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano terra, interessata dalla presente procedura esecutiva, e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità

della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.398,54

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, alle 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 14/12/2022, 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 06/09/2022, repertorio n. 105044, raccolta n. 34434 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. San Marco di Preturo, Via Cascina, riportate in Catasto Fabbricati alla Sez. Urbana 8, fol. 23 n. 1002, sub. 18, piano T, categoria C/6, classe 10, mq. 19, r.c. 35,33; sub. 19, piano T-1-2-3, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, r.c. 542,28.

La vendita è comprensiva anche dei proporzionali diritti su spazi, luoghi e impianti comuni dell'edificio. Sup. totale DPR 138 mq. 182,00.

Prezzo di vendita € 155.000,00, che dà un valore parametrico di 851,65 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 07/04/2022, repertorio n. 104221, raccolta n. 33792 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. San Marco, Via Canale n. 12, catastalmente Via Cascina, riportate in Catasto Fabbricati: Sez. 008, fol. 23 n. 1004 sub. 44, piano T, z.c. 8, categoria C/6, classe 10, mq. 19 r.c. 35,33; Sez. 008, fol. 23 n. 1004 sub. 45, piano T-1-2-3, z.c. 8, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, r.c. 542,28; Sez. 008, fol. 23 n. 1001 sub. 106, piano T, bcnc - corte -. La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti su tutti gli spazi e impianti comuni. Sup. totale DPR 138 mq. 161,00.

Prezzo di vendita € 155.000,00, che dà un valore parametrico di 962,73 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 27/07/2022, repertorio 34304, raccolta n. 20544, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni facenti parte del fabbricato sito in tenimento del comune censuario di Preturo di L'Aquila frazione San Marco alla Via Canale civico 12 e precisamente:

- abitazione con corte annessa composta da locale di sgombero e w.c. al piano terra, da soggiorno con angolo cottura e veranda

al piano primo, da disimpegno, bagno, w.c. e tre camere al piano secondo e da locale soffitta al piano terzo, a confine con i subb. 42, 105 e 44 della particella 1004 del foglio 23, salvi altri e ri portata al Catasto Fabbricati come appresso:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1004 sub. 48 (ex sub. 46) in Via Canale Fraz. San Marco Piano T-1-2-3 Cat. A2 Cl. 4 Vani 7,5 R.C. Euro 542,28

- locale garage ivi posto al piano terra della superficie di metri quadrati diciannove (mq. 19) a confine con i subb. 48,

105 e 47 della particella 1004 foglio 23, salvi altri e riportata al Catasto Fabbricati come appresso:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1004 sub. 42 in Via Canale Fraz. San Marco Piano T Cat. C6 Cl. 10 Mq. 19

R.C. Eu ro 35,33. La corte classificata come "bene comune non censibile ai subb. 42 e 48" è distinta al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1001 sub. 105 in Via Cascina fraz. San Marco Piano T. Sup. totale DPR 138 mq. 203,60.

Prezzo di vendita € 160.156,83, che dà un valore parametrico di 786,62 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di €/mq 867,00.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2022) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia semicentrale, Suburbana/- ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 630 €/mq a 870 €/mq, per un valore parametrico medio di 750 €/mq. La scheda dell'OMI è inserita all'interno dell'allegato n. 12 della presente stima.

Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, arrotondato per eccesso, di €/mq 809,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1**

Trattasi di un locale garage posto al piano sottostrada di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui due, quelle poste al piano sottostrada (bene n. 1 del lotto 1) e quella posta al piano terra (bene n. 3 del lotto 2), interessate dalla presente procedura esecutiva, e da un altro locale garage, non interessato dalla procedura. La palazzina, ove è inserito il garage, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un coscienzioso sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.921,12

La superficie di detto bene è stata ragguagliata nella scheda della consistenza, di conseguenza il valore di mercato parametrico è il medesimo di quello del bene principale n. 1, e cioè, 809,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1</b>	150,06 mq	809,00 €/mq	€ 121.398,54	100,00%	€ 121.398,54
<b>Bene N° 2 - Garage L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1</b>	19,68 mq	809,00 €/mq	€ 15.921,12	100,00%	€ 15.921,12
Valore di stima:					€ 137.319,66

Valore di stima: € 137.319,66

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	40000,00	€

**Valore finale di stima: € 90.453,68**

### LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T**  
Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano sottostante, interessata dalla presente procedura esecutiva (bene n. 1 del lotto 1), e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.664,49

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, alle 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 14/12/2022, 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 06/09/2022, repertorio n. 105044, raccolta n. 34434 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. San Marco di Preturo, Via Cascina, riportate in Catasto Fabbricati alla Sez. Urbana 8, fol. 23 n. 1002, sub. 18, piano T, categoria C/6, classe 10, mq. 19, r.c. 35,33; sub. 19, piano T-1-2-3, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, r.c. 542,28.

La vendita è comprensiva anche dei proporzionali diritti su spazi, luoghi e impianti comuni dell'edificio. Sup. totale DPR 138 mq. 182,00.

Prezzo di vendita € 155.000,00, che dà un valore parametrico di 851,65 €/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Francesco Benedetti del 07/04/2022, repertorio n. 104221, raccolta n. 33792 con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato site in L'Aquila (AQ), Fraz. San Marco, Via Canale n. 12, catastalmente Via Cascina, riportate in Catasto Fabbricati: Sez. 008, fol. 23 n. 1004 sub. 44, piano T, z.c. 8, categoria C/6, classe 10, mq. 19 r.c. 35,33; Sez. 008, fol. 23 n. 1004 sub. 45, piano T-1-2-3, z.c. 8, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, r.c. 542,28; Sez. 008, fol. 23 n. 1001 sub. 106, piano T, bcnc - corte -. La vendita è comprensiva dei proporzionali diritti su tutti gli spazi e impianti comuni. Sup. totale DPR 138 mq. 161,00.

Prezzo di vendita € 155.000,00, che dà un valore parametrico di 962,73 €/mq.

3) Atto di compravendita Notaio Antonella Del Grosso del 27/07/2022, repertorio 34304, raccolta n. 20544, con il quale vengono trasferiti i seguenti immobili: porzioni facenti parte del fabbricato sito in tenimento del comune censuario di Preturo di L'Aquila frazione San Marco alla Via Canale civico 12 e precisamente:

- abitazione con corte annessa composta da locale di sgombero e w.c. al piano terra, da soggiorno con angolo cottura e veranda

al piano primo, da disimpegno, bagno, w.c. e tre camere al piano secondo e da locale soffitta al piano terzo, a confine con i subb. 42, 105 e 44 della particella 1004 del foglio 23, salvi altri e ri portata al Catasto Fabbricati come appresso:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1004 sub. 48 (ex sub. 46) in Via Canale Fraz. San Marco Piano T-1-2-3 Cat. A2 Cl. 4 Vani 7,5 R.C. Euro 542,28

- locale garage ivi posto al piano terra della superficie di metri quadrati diciannove (mq. 19) a confine con i subb. 48,

105 e 47 della particella 1004 foglio 23, salvi altri e riportata al Catasto Fabbricati come appresso:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1004 sub. 42 in Via Canale Fraz. San Marco Piano T Cat. C6 Cl. 10 Mq. 19

R.C. Eu ro 35,33. La corte classificata come "bene comune non censibile ai subb. 42 e 48" è distinta al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di: L'Aquila sez. Preturo Foglio 23 Particella 1001 sub. 105 in Via Cascina fraz. San Marco Piano T. Sup. totale DPR 138 mq. 203,60.

Prezzo di vendita € 160.156,83, che dà un valore parametrico di 786,62 €/mq.

La media dei valori di compravendita desunta dagli atti comparabili sopra riportati è, in cifra tonda, di

€/mq 867,00.

Gli ultimi dati OMI (1° semestre 2022) si attestano, per la zona ove sorge l'immobile oggetto di esecuzione, fascia semicentrale, Suburbana/- ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC., per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, su valori che variano da 630 €/mq a 870 €/mq, per un valore parametrico medio di 750 €/mq. La scheda dell'OMI è inserita all'interno dell'allegato n. 12 della presente stima. Per tutto quanto esposto, in considerazione della tipologia dell'immobile, si ritiene congruo assumere come valore parametrico di riferimento la media tra il valore medio desunto dagli atti comparabili, e il valore medio dei dati OMI, arrotondato per eccesso, di €/mq 809,00.

Tutto quanto sopra riportato, è allegato con il n. 12 alla presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T	219,61 mq	809,00 €/mq	€ 177.664,49	100,00%	€ 177.664,49
Valore di stima:					€ 177.664,49

Valore di stima: € 177.664,49

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 148.781,27**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Aquila, li 23/02/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1 (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2 (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione UTE lotto 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Documentazione UTE lotto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo grafico lotto 1 (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo grafico lotto 2 (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Visure Conservatoria RR II atti di provenienza lotti 1 e 2 (Aggiornamento al 17/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure Conservatoria RR II formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 17/01/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Accesso atti ufficio Tecnico Comune di L'Aquila
- ✓ N° 11 Altri allegati - Istanza Agenzia delle Entrate Settore Territorio per richiesta atti comparabili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atti comparabili e scheda OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - Scheda USRA sisma 2009 lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificati ufficio anagrafe dell'esecutata (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Archivio di Stato-Verifica Usi civici (Aggiornamento al 08/02/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Scheda urbanistica (Aggiornamento al 08/02/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1

Trattasi di un appartamento posto al piano sottostrada di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano terra, interessata dalla presente procedura esecutiva, e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un conspicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto,

circa 15 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.; - per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.; - per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano S1

Trattasi di un locale garage posto al piano sottostrada di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui due, quelle poste al piano sottostrada (bene n. 1 del lotto 1) e quella posta al piano terra (bene n. 3 del lotto 2), interessate dalla presente procedura esecutiva, e da un altro locale garage, non interessato dalla procedura. La palazzina, ove è inserito il garage, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un conspicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto,

circa 15 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli

immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.; - per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.; - per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 90.453,68**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano sottostante, interessata dalla presente procedura esecutiva (bene n. 1 del lotto 1), e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui sorge l'intero edificio, all'interno del quale si trovano gli immobili pignorati ha, secondo il vigente P.R.G. del Comune di L'Aquila, le seguenti destinazioni urbanistiche: - per il 3% della superficie ricade in "Zona destinata a viabilità", normata dall'art. 27 delle N.T.A.; - per il 73,8% della superficie ricade in "Zona agricola normale", normata dall'art. 63 c.2 II delle N.T.A.; - per il 23,1% della rimanente superficie ricade in "Zona di rispetto stradale", normata dall'art. 77 delle N.T.A. Tutto è riportato all'interno dell'allegato 16 della presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 148.781,27**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.453,68**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	150,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, inserito all'interno di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale (di cui due inserite all'interno della presente procedura esecutiva). L'edificio, nel suo complesso, si trova in uno stato conservativo di mediocre manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista in corrispondenza dei balconi posti sulla facciata ovest (si vedano foto indicate). Anche all'interno, lo stato di conservazione dell'appartamento denota un'assenza di manutenzione, con la tinteggiatura in discreto stato solo nelle stanze utilizzate dalla madre dell'esecutata, mentre nei locali non utilizzati assiduamente, sono presenti evidenti distacchi di tinteggiatura e presenza di umidità (probabilmente di risalita dal terreno), visibili nelle foto indicate. Anche le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in mediocre stato di manutenzione. In alcuni ambienti, come le cantine, la pavimentazione è completamente assente. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità. In alcune stanze (nelle cantine in particolare), sono presenti prese e fili volanti non a norma. Anche per l'impianto di riscaldamento, alimentato da un generatore murale esterno a gas metano, e posto in un locale separato al piano S1, non è stato possibile acquisire copia della scheda dei controlli obbligatori periodici.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano sottostato di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano terra, interessata dalla presente procedura esecutiva, e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETUBRO, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene n. 2 del Lotto 1, si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo relativo al bene n. 1.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale garage posto al piano sottostrada di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui due, quelle poste al piano sottostrada (bene n. 1 del lotto 1) e quella posta al piano terra (bene n. 3 del lotto 2), interessate dalla presente procedura esecutiva, e da un altro locale garage, non interessato dalla procedura. La palazzina, ove è inserito il garage, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.781,27

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	L'Aquila (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 64, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	219,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento pignorato è, come già specificato in precedenza, inserito all'interno di un edificio residenziale composto da tre unità immobiliari ad uso residenziale (di cui due inserite all'interno della presente procedura esecutiva). L'edificio, nel suo complesso, si trova in uno stato conservativo di mediocre manutenzione, con evidenti distacchi di intonaco e ferri di armatura a vista in corrispondenza dei balconi posti sulla facciata ovest (si vedano foto indicate), relativi proprio al piano Terra pignorato. All'interno lo stato di manutenzione dell'appartamento è migliore dell'esterno con tinteggiature in buono stato e differenziate nei diversi ambienti. Le pavimentazioni, come i rivestimenti, sono in buono stato manutentivo non essendo visibili distacchi o rotture. Gli impianti, al momento del sopralluogo, sono funzionanti anche se non è stato possibile ottenere certificazioni relative a controlli o conformità. Analogamente per l'impianto di riscaldamento alimentato da un generatore murale esterno a gas metano, posto in un locale separato al piano S1. In questo caso è stato possibile acquisire copia della scheda dell'ultimo controllo obbligatorio periodico, effettuato da un manutentore qualificato (la scheda è inserita all'interno dell'allegato 7).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, di cui un'altra, quella posta al piano sottostrada, interessata dalla presente procedura esecutiva (bene n. 1 del lotto 1), e da due locali garage, di cui uno all'interno della presente procedura ed identificato come bene n. 2, del lotto 1. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune di L'Aquila, in via Sant'Anna n. 6, a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, adiacente l'insediamento del progetto C.A.S.E. (edifici emergenziali realizzati in diversi punti del territorio del Comune di L'Aquila, a seguito del sisma del 2009), in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto del centro storico di L'Aquila. La palazzina, nel suo		

	complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti, ha due ingressi carrabili, uno su via Sant'Anna e l'altro, principale, su una strada laterale, via Cisternole. All'esterno del lotto non sono presenti, nelle immediate vicinanze, parcheggi pubblici. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città di L'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO S1**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A L'AQUILA (AQ) - VIA SANT'ANNA, 6 - FRAZIONE DI CESE DI PRETURO, PIANO T**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a L'AQUILA il 25/08/2017  
Reg. gen. 12831 - Reg. part. 1214  
Importo: € 108.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a L'AQUILA il 11/02/2022  
Reg. gen. 2345 - Reg. part. 1887  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

