

TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vivola Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.395,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Ing. Vivola Enrico, con studio in Via Chieti, 16 - 67100 - L'Aquila (AQ), email enricovivola@inwind.it, PEC enrico.vivola@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO

DESCRIZIONE

TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/01/2024.

Custode delle chiavi: IVG

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno	29,70 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,40 m	PRIMO
Abitazione - zona notte	18,20 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,60 m	SECONDO
Cantina	18,20 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,10 m	TERRA
ripostiglio sottoscala	2,10 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,00 m	TERRA
scala esterna	3,60 mq	3,60 mq	0,10	0,36 mq	0,00 m	TERRA
Balconcino	0,50 mq	0,50 mq	0,25	0,13 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				74,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	1051			A3	1	4	75 mq	194,19 €	terra+pri mo+ seminter rato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



N.B. NON VI E' CORRISPONDENZA TRA QUANTO RAPPRESENTATO IN CATASTO E LO STATO DI FATTO. **** Omissis ****

Nella udienza del 25/06/2025 presso il tribunale di L'Aquila **** Omissis **** in rappresentanza del proprietario confinante **** Omissis ****, rappresenta che, secondo quanto riferitogli dal proprio assistito, il bagno ed il disimpegno sono di proprietà di **** Omissis ****, e quindi fa parte della particella n. 1051. Pertanto occorre effettuare una rettifica della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

**** Omissis ****

Nella udienza del 25/06/2025 presso il tribunale di L'Aquila **** Omissis **** in rappresentanza del proprietario confinante **** Omissis ****, rappresenta che, secondo quanto riferitogli dal proprio assistito, il bagno ed il disimpegno sono di proprietà di **** Omissis ****, e quindi fa parte della particella n. 1051. Pertanto occorre effettuare una rettifica della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione in fabbricato in muratura nel centro storico della frazione di S.Pietro. L'edificio risulta danneggiato dagli eventi sismici del 2009 con stato di agibilità di tipo "E", pertanto lo stato di conservazione è mediocre.

Come riportato in precedenza, l'abitazione è stata danneggiata dal sisma del 2009 e è in corso le operazioni di progettazione che porteranno all'emissione del contributo dello Stato per gli interventi di riparazione. In questa fase non è possibile stimare tempistiche per il completamento delle fasi di progettazione.

PARTI COMUNI

TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO. LE PARTI COMUNI SONO RAPPRESENTATE DA PORZIONE DI PROSPETTO E DAL TETTO DI COPERTURA RICADENTE NELLA PART.1053.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I sopralluoghi sono stati effettuati nelle date 07.12.2023 e 25.01.2024. Solo nell'ultima data è stato possibile effettuare l'ingresso all'immobile con l'ausilio di un fabbro, pertanto è stato possibile ispezionare tutti i vani dell'unità immobiliare, rilevando la tipologia e consistenza delle strutture portanti, la tipologia degli orizzontamenti, la qualità delle finiture architettoniche visibili, le dotazioni impiantistiche e tecnologiche.

Il fabbricato è articolato su 3 livelli e la tipologia costruttiva è quella costituita da muratura portante in pietrame e malta di calce. Gli orizzontamenti sono costituiti da volte materiche in pietrame mentre la copertura è costituita da falda con struttura portante in travi e tavolato ligneo.



Il piano terra contiene un vano a uso cantina-deposito e un piccolo ripostiglio sotto la scala di accesso al piano superiore che contiene la zona giorno dell'abitazione composta da un unico ambiente cucina-tinello che da direttamente accesso alla scala interna verso la zona notte al piano superiore, costituita da una unica camera da letto e di un piccolo balconcino. Dall'ambiente cucina è possibile accedere prima in un amipò disimpegno e quindi nel bagno. Gli ambienti appena descritti fanno parte della particella 1053 e sono quelli che risultano indeterminati nella proprietà in quanto sia nelle planimetrie che nelle visure catastali intestati all'esecutato e **** Omissis ****.

La pavimentazione del piano primo è in marmittoni di graniglia, quella del piano secondo è in antiche piastrelle di laterizio mentre la zona del disimpegno e del bagno è in bicottura. Il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro mentre gli infissi esterni sono piuttosto datati e non efficienti, sono in legno con vetri singoli e tapparelle oscuranti. Le porte interne sono in legno di antica realizzazione. L'abitazione è sprovvista di un impianto di riscaldamento a meno del caminino e relative fornacelle che si utilizzavano nel passato. L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne. Il bagno è dotato di un boiler elettrico per òla produzione di acqua calda sanitaria.

Come riportato in precedenza, l'abitazione è stata danneggiata dal sisma del 2009 e è in corso le operazioni di progettazione che porteranno all'emissione del contributo dello Stato per gli interventi di riparazione. In questa fase non è possibile stimare tempistiche per il completamento delle fasi di progettazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'IMMOBILE RISULTA INAGIBILE A CAUSA DEL SISMA 2009, QUINDI NON ABITATO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 08/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a L'AQUILA il 08/06/2007
 Reg. gen. 16348 - Reg. part. 4610
 Quota: 1/1
 Importo: € 94.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 47.000,00
 Rogante: NOTAIO GAUDIANO ANNA
 Data: 25/05/2007
 N° repertorio: 32192
 N° raccolta: 9859

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
 Trascritto a L'AQUILA il 06/10/2022
 Reg. gen. 18054 - Reg. part. 14705
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'area su cui è situato il fabbricato ricade nella zona del vigente PRE - Art. 31. Zona B2. Consolidamento e completamento intensivo o seminintensivo.

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. L'immobile non risulta agibile.

IL FABBRICATO E' DI ANTICA REALIZZAZIONE, QUINDI ANTECEDENTE AL 1942

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO. LE PARTI COMUNI SONO RAPPRESENTATE DA PORZIONE DI PROSPETTO E DAL TETTO DI COPERTURA RICADENTE NELLA PART.1053.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO
TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1051, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 37.395,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene ha potenzialmente un valore unitario di 500€/mq tenendo conto la destinazione d'uso, le finiture presenti ed la funzionalità/fruibilità e al futuro contributo dello Stato per gli interventi di ristrutturazione edilizia

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO	74,79 mq	500,00 €/mq	€ 37.395,00	100,00%	€ 37.395,00
Valore di stima:					€ 37.395,00

Valore di stima: € 37.395,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rettifica situazione catastale	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 33.395,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene ha potenzialmente un valore unitario di 500€/mq tenendo conto la destinazione d'uso, le finiture



presenti ed la funzionalità/fruibilità e il futuro contributo dello Stato per gli interventi di ristrutturazione edilizia dei danni del sisma 2009.

Nella udienza del 25/06/2025 presso il tribunale di L'Aquila **** Omissis **** in rappresentanza del proprietario confinante **** Omissis ****, rappresenta che, secondo quanto riferitogli dal proprio assistito, il bagno ed il disimpegno sono di proprietà di **** Omissis ****, e quindi fa parte della particella n. 1051.

Pertanto occorre effettuare una rettifica della planimetria catastale, con la creazione di 2 sub nella particella adiacente e la rettifica della planimetria del confinante, oltre alla chiusura fisica del vano di collegamento tra le 2 proprietà. Il costo viene stimato in via speditiva in euro 4000, comprensive di lavori, spese di diritti di istruttoria e spese tecniche.

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 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vivola Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 010 ESTRATTO MAPPA.pdf (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 020 ELABORATI PLANIMETRICI.pdf (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 030 VISURA STORIA COMPLETA.PDF (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 040 RILIEVO IMMOBILE.pdf (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 050 RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf (Aggiornamento al 27/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO
TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN
MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1051, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è situato il fabbricato ricade nella zona del vigente PRE - Art. 31.
Zona B2. Consolidamento e completamento intensivo o seminintensivo.

Prezzo base d'asta: € 33.395,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.395,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ofena (AQ) - VIA DELLE AIE snc - BORGO DI S.PIETRO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1051, Categoria A3	Superficie	74,79 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione in fabbricato in muratura nel centro storico della frazione di S.Pietro. L'edificio risulta danneggiato dagli eventi sismici del 2009 con stato di agibilita' di tipo "E", pertanto lo stato di conservazione e' mediocre. Come riportato in precedenza, l'abitazione è stata danneggiata dal sisma del 2009 e è in corso le operazioni di progettazione che porteranno all'emissione del contributo dello Stato per gli interventi di riparazione. In questa fase non è possibile stimare tempistiche per il completamento delle fasi di progettazione.		
Descrizione:	TRATTASI DI ABITAZIONE SU 2 LIVELLI E DEPOSITO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO IN MURATURA NEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI S.PIETRO.		
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

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 06/10/2022

Reg. gen. 18054 - Reg. part. 14705

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

