

TRIBUNALE DI L'AQUILA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecuzioni: Dr. Gabriele QUARANTA

Procedura esecutiva: Gen. Rep. 66/2023

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sebastiani Tiziano

L'Aquila, 18 Ottobre 2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Tiziano Sebastiani

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

In data 19/12/2024, il sottoscritto Geom. Sebastiani Tiziano, con studio in Via XX Settembre, 10 - 67100 - L'Aquila (AQ), mail: tiziano.sebastiani@email.it, PEC: tiziano.sebastiani@geopec.it, Tel. 0862 203491, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edificio a destinazione particolare ubicato a L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.

DESCRIZIONE

Trattasi di un opificio per attività produttiva con spazi commerciali dedicati alla vendita ubicato nel Nucleo di Sviluppo Industriale di Sassa (Aq) - Via degli Zingari s.n.c.

Lo stesso si presenta distribuito su tre livelli, piano terra, primo e secondo.

Il piano terra è essenzialmente destinato alla produzione con spazio commerciale, il piano primo ad uffici ed il piano secondo ad alloggio.

Lo stesso immobile è fornito di corte pertinenziale esclusiva in loco delimitata da recinzione con accesso, sia carrabile che pedonale.

Allo stato tutto il complesso è inutilizzato e si presenta in uno stato conservativo non ottimale

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta prodotto in atti:

- Nota di trascrizione pignoramento: SI
- Estratto mappa: SI
- Certificazione notarile: SI
- Certificazione ipotecaria: NO
- Certificazione catastale: NO

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento immobiliare risulta omessa la particella catastale individuante l'immobile oggetto di esecuzione. Risulta indicato solo il foglio di mappa ed il subalterno.

Alla luce di quanto disposto dal G.E. con Ordinanza del 26.08.2025 con la quale veniva ritenuto che ".. il pignoramento debba considerarsi valido a meno che l'omessa indicazione della particella catastale, come segnalata dall'esperto, determini incertezza sulla identificazione dei beni oggetto del pignoramento, circostanza quest'ultima non chiarita nella relazione dell'esperto" e disponeva "che l'esperto stimatore prosegua con le operazioni di stima, provvedendo a relazionare al GE qualora l'omessa indicazione della particella determini incertezza sull'identificazione fisica del bene pignorato", alla luce di tutta la documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, premesso che:

- nel contratto di finanziamento agevolato a rogito del Notaio Maria RUSSO - rep. 97205 racc. 11683 posto alla base del credito vantato venivano indicati i terreni oggetto dello stesso, terreni identificati nel N.C.T. di *L'Aquila sez. **F – Preturo** - nel fg. 35 part.lle 685, 686 e 686:*

- su detti terreni, a garanzia del capitale finanziato veniva iscritta ipoteca a favore della _____, ipoteca iscritta il 10.12.2004 al n. 7595 di R.P.

- nella certificazione notarile prodotta viene riportato che l'edificio oggetto di esecuzione identificato con la *part.lla n. 704 sub. 2 del fg. 35 del Comune censuario di L'Aquila - **sez 8 - Preturo*** - è stato edificato sui suddetti terreni. Pertanto, si può asserire che, alla luce di detta documentazione, non vi è incertezza sull'identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

La certificazione notarile prodotta è relativa al ventennio antecedente alla data di pignoramento

La stessa certifica il periodo fino alla data del 27.12.2023

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO - dal 26.12.2023 al 15.09.2025 - NON RISULTANO NUOVE IPOTECHE (vedi all.to 3) ad esclusione di :

- ISCRIZIONE D'IPOTECA IN RINNOVAZIONE presentata il 15.10.2024 ed iscritta al n. 19293 di R.G. e n. 1580 di R.P.

A favore di:

Contro:

TITOLARITÀ

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

•

Strada Statale 17 - LOC. SASSA

67100 - L'AQUILA (AQ)

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

- (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile prodotta si evince che i terreni sui quali l'immobile è stato edificato sono pervenuti alla _____ per diritti di piena proprietà pari ad 1/1 a seguito di:

- i terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila **sez. F – Preturo:**

fg. 35 part.lle 685 e 686 (oggi 704)

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonello FARAONE del 17.09.2004 rep. 15825/7272 trascritto il 02.10.2004 al n. 14425 di R.P.

- il terreno distinto al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila **sez. F – Preturo:**

fg. 35 part.lle 687 (oggi 704)

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonello FARAONE del 27.09.2004 rep. 15839/7281 trascritto il 02.10.2004 al n. 14426 di R.P.

Nella relazione notarile viene certificato che:

- con atto notarile pubblico di trasformazione di società a rogito del Notaio Federico Magnante TRECCO del 07.12.2004 rep. 43745 trascritto il 17.12.2004 al n. 18671 di R.P. *venina trasformata la soc. =====
===== in =====*

Sempre nella stessa certificazione notarile viene evidenziato *che non è stata rilevata "... la trascrizione riguardante la trasformazione di società da ===== a =====."*

Dalla visura camerale eseguita (vedi all.to 5) risulta:

- Variazione della denominazione e della forma giuridica :

da _____ a _____

- Data iscrizione 27/12/2004

- Variazione della denominazione :

da _____ . a _____

- Data iscrizione 22/12/2009

- Variazione della denominazione :

da

-Data iscrizione 24/02/2014

CONFINI

Non è stato possibile reperire i nominativi degli attuali confinanti

CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Opificio</i>	<i>1709,36 mq</i>	<i>2136,70 mq</i>	<i>1</i>	<i>1709,36 mq</i>	<i>3,50 m</i>	
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>1709,36 mq</i>		
<i>Incidenza condominiale:</i>				<i>0,00</i>	<i>%</i>	
<i>Superficie convenzionale complessiva:</i>				<i>1709,36 mq</i>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie netta indicata è stata rilevata in loco. La superficie lorda è stata determinata, convenzionalmente, aggiungendo alla superficie netta rilevata il 25% (struttura in cls)

Per il calcolo dettagliato vedi all.to .10. In detto elaborato sono analiticamente riportate le superfici.

Per quanto riferibile alle altezze interne, essendo i locali (uffici) controsoffittati, si è fatto riferimento all'altezza strutturale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Dati catastali</i>
<i>All' 08/10/2025</i>	<i>Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta intestata a:</i>	<i>Catasto Fabbricati di L'Aquila Sez. 8 - Preturo - Fg. 35, Part. 704, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 15.102,00 Piano T-1-2</i>

Va segnalato che l'intestatario catastale non corrisponde con quello reale.

Variazioni catastali rilevabili dalla visura storica - vedi all.to 2 - che hanno comportato, tra l'altro, la variazione

nell'identificativo dell'unità immobiliare fino all'attuale sub. 2

- L'edificio, da un punto di vista catastale, è stato costituito con pratica AQ0180595 del 26/10/2006 - in atti catastali in pari data - accatastamento in corso di costruzione - categoria F/3 - con identificati part.lla 704 - senza subalterni

- Dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano pratica AQ0414065 DEL 22/11/2007 - in atti catastali in pari data - variazione catastale per fine lavori - categoria D/8

- Variazione del classamento del 14/04/2008 - pratica n. AQ0158422 - in atti catastali in pari data

- Variazione del 18/02/2010 pratica AQ0053428 - per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - in atti catastali in pari data - con variazione della particella 704 in part.lla 704 sub. 1

- Variazione toponomastica del 14/04/2011 pratica AQ117063 - in VIA DEGLI ZINGARI s.n.c. - in atti catastali in pari data

- Variazione del 17/02/2014 pratica AQ0027020 - ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - in atti catastali in pari data - variazione che ha comportato anche la soppressione del sub. 1 e la formazione dell'attuale sub. 2

- Variazione del classamento del 04/02/2015 - pratica n. AQ016733 - in atti catastali in pari data

DATI CATASTALI

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
8	35	704	2	8	D8				15102 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche eseguite si evidenzia che dal raffronto tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso il competente Ufficio del Territorio si è accertato che :

- Piano terra:

Lo stesso piano non è conforme alla planimetria catastale in quanto si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzature al fine di ricavare più ambienti (un locale produzione suddiviso in due ambienti oltre ad un disimpegno d'ingresso ed un ulteriore spazio.

Piano primo:

Lo stesso piano non è conforme alla planimetria catastale in quanto si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzature al fine di ricavare più ambienti (locale magazzino suddiviso in 5 ambienti).

Piano secondo:

Lo stesso piano è essenzialmente conforme alla planimetria catastale

Pertanto **NON sussiste corrispondenza** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia, come già indicato, che nell'atto di pignoramento non è indicata la particella catastale dell'u.i. in esame (vi è riportato solo il foglio ed il subalterno). Pertanto *non vi è corrispondenza* tra i dati censuari rilevabile presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (vedi all.to 3- visura aggiornata storica) e i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Al contrario *vi è corrispondenza* con i dati censuari indicati nella nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si segnala che:

- risulta trascritto un preliminare di compravendita a rogito del Notaio Francesco Benedetti del 3.01.2019 rep. 97939/29192 a favore della _____ e contro il soggetto esecutato.

Preliminare trascritto l'8.01.2019 al n. 214 di R.P.

- L'ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10/12/2004 Reg. gen. 29538 - Reg. part. 7595 - a favore della _____ è **gravante** sui terreni *al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. Preturo - codice A345 F - distinti nel fg. 35 part.lle 685 - 686* e sul terreno *al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. Sassa - codice A345 H - distinto nel fg. 35 part.lle 687*.

Si rileva che il terreno di proprietà del soggetto esecutato ed oggetto di contratto di mutuo, *part.lle 687*, è *censito nella sezione censuaria di PRETURO (sez. F) E NON IN QUELLA DI SASSA (sez. H)* - In sostanza l'iscrizione è stata eseguita su altro terreno ubicato nella frazione di Sassa e non in quella di Preturo. – (VEDI ANCHE RELAZIONE NOTARILE - identificativo terreni - dove è indicata (correttamente) la sezione F – Preturo)

- L'ipoteca in rinnovazione del 15/10/2024 - Reg. gen. 19293 - Reg. part. 1580 - a favore della _____, in rinnovazione dell'ipoteca R.P. 7595/2004 - è stata rinnovata sui terreni distinti al N.C.T. del _____

Comune censuario di L'Aquila - sez. H: fg 35 part.lla 685 - 686 e 687 (vedi all.to 3). Quindi la stessa formalità è stata eseguita con codice Comune 345 H L'AQUILA (AQ) SASSA (SEZIONE CENSUARIA H)

In realtà i terreni oggetto della presente e sui quali è stato edificato l'immobile staggito, sono ubicate nella zona censuaria di Preturo e non di Sassa con codice Comune 345 F - L'AQUILA (AQ) PRETURO (ZONA CENSUARIA F). In sostanza della rinnovazione è stata eseguita su altri terreni ubicati nella frazione di Sassa e non in quella di Preturo.

Vedi anche il paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame, al momento del sopralluogo, è risultata non utilizzata. Lo stato di conservazione riscontrato è definibile non ottimale con esclusione del locale commerciale (rif. planimetria catastale) che è definibile pessimo. Infatti all'interno dello stesso si sono rilevate copiose infiltrazioni d'acqua (vedi all.to 6)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalla certificazione notarile prodotta sia dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici si è accertato che:

- l'area nella quale è stato edificato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico - intervento di edificazione autorizzato con provvedimento del 17.1.2011 prot. 1572 - vedi all.to 9.

- non risultano trascritti atti di servitù o altri titoli limitanti l'uso della proprietà

Ad esclusione di:

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Atto a rogito del Notaio Marica Schiavone del 20.01.2010 rep. 7655/4782 - trascritto il 19/02/2010 al n. 2033 di R.P. -

A favore di: - per diritto di servitù

Contro: - . - per diritto di servitù

- Si rileva che risulta un preliminare di compravendita a rogito del Notaio Francesco Benedetti del 3.01.2019 rep. 97939/29192 a favore della e contro il soggetto esecutato. Preliminare trascritto l'8.01.2019 al n. 214 di R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: varia - vari ambienti controsoffittati - da un minimo di mt 2.80 ad un massimo di mt 3.60

Str. verticali: cemento armato prefabbricato

Copertura: piana - a falde solo locale commerciale

Pareti interne: intonaco tinteggiato

Pavimentazione interna: maioliche

Infissi esterni: pvc

Infissi interni: legno tamburato

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla società esecutata; attualmente non utilizzato per nessuna attività produttiva.

Risulta nominato I.V.G. (custode giudiziario)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
<i>Dal 04/07/1998</i>	nata a - per diritti di piena proprietà sui terreni identificati con i mappali n.n. 685 e 686 fg. 35 N.C.T. L'Aquila sez. F - Preturo	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto CIANCARELLI	04/07/1998	90430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI L'AQUILA	15/07/1998		7722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<i>Dal 15/11/2000</i>	- - per diritti di piena proprietà sul terreno identificato con il mappale n. 687 fg. 35 N.C.T. L'Aquila sez. F - Preturo	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BATTAGLIA	15/11/2000	106101	29222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI L'AQUILA	07/12/2000		13570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Nella certificazione notarile prodotta viene evidenziata la mancata trascrizione della trasformazione di società da . a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile prodotta e visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'AQUILA aggiornate al 15/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 10/12/2004

Reg. gen. 29538 - Reg. part. 7595

Quota: 1/1

Importo: € 1.668.090,18

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 834.045,09

Rogante: Notaio Maria RUSSO

Data: 10/11/2004

N° repertorio: 97205

N° raccolta: 11683

Note: ISCRIZIONE GRAVANTE SU (vedi all.to 3): - Terreni al N.C.T. del *Comune censuario di L'Aquila sez. PRETURO* - codice A345 F - distinti nel fg. 35 part.lle 685 - 686 - Terreno al N.C.T. del *Comune censuario di L'Aquila sez. SASSA* - codice A345 H - distinto nel fg. 35 part.lle 687

Si evidenzia che la part.lle 687, in realtà, è compresa nella sezione censuaria di PRETURO (sez. F) E NON IN QUELLA DI SASSA (sez. H) - In sostanza l'iscrizione è stata eseguita su altro terreno di altra proprietà ubicato nella sezione censuaria di Sassa e non in quella di Preturo. - VEDI ANCHE RELAZIONE NOTARILE - identificativo terreni - indicata (correttamente) la sezione F - Preturo

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a L'Aquila il 12/02/2009

Reg. gen. 3204 - Reg. part. 432

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Roberto CIANCARELLI

Data: 11/02/2009

N° repertorio: 118897

N° raccolta: 37816

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 . intero edificio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'Aquila il 19/03/2015

Reg. gen. 3539 - Reg. part. 343

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.215,76

Data: 24/10/2014

N° repertorio: 749

N° raccolta: 2015

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 sub. 2

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO DI AVVISO DEBITO ESECUTIVO

Iscritto a L'Aquila il 05/10/2021

Reg. gen. 17606 - Reg. part. 1339

Importo: € 829.904,88

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Contro =====

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 414.952,44

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 05/10/2021

N° repertorio: 1715

N° raccolta: 5421

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preutro) fg 35 part.lla 704 sub. 2

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'Aquila il 15/10/2024

Reg. gen. 19293 - Reg. part. 1580

Quota: 1/1

Importo: € 1.668.090,18

A favore di

Contro

- Formalità a carico della procedura

Capitale: € 834.045,09

Rogante: Notaio Maria RUSSO

Data: 10/11/2004

N° repertorio: 97205

N° raccolta: 11683

Note: Ipoteca rinnovata sui terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila - sez. H: fg 35 part.lla 685 - 686 e 687 (vedi all.to 3) Quindi per la presente rinnovazione è stato indicato *il codice Comune 345 H L'AQUILA (AQ) SASSA (SEZIONE CENSUARIA H)*. In realtà i terreni compresi nella sezione censuaria di Preturo e non di Sassa con codice Comune 345 F - L'AQUILA (AQ) PRETURO (ZONA CENSUARIA F). In sostanza della rinnovazione è stata eseguita su altri terreni di altra proprietà ubicati nella sezione censuaria di Sassa. Si evidenzia infine che:

- nell'originaria iscrizione ipotecaria iscritta il 10/12/2004 al n.7595 di R.P. (vedi all.to 3) per le part.lle 685 e 686 del fg. 35 la sezione censuaria è stata correttamente indicata; iscrizione eseguita sui terreni in Preturo (A345F – PRETURO e non in Sassa A345 H - SASSA) - per la particella n. 687 del fg. 35, al contrario, la sezione censuaria stata erroneamente indicata; iscrizione eseguita su terreno in Sassa (A345 H - SASSA e non in Preturo A345F - PRETURO)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a L'Aquila il 19/12/2023

Reg. gen. 23660 - Reg. part. 19486

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascritto su (vedi all.to 3) : immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 sub. 2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dalle verifiche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, si è accertato che, fino alla data del 15.09.2025 (data di ispezione degli atti), l'edificio oggetto di esecuzione è stato interessato da (vedi all.to 9):

- Permesso a costruire n. 263 del 15.06.2004 - *Intestato alla soc.*

- D.I.A. protocollo generale n. 1304 del 26.10.2006 - prot. ufficio n. 43543 del 26.10.2006 - variante al Permesso a costruire n. 263 del 15.06.2004 - *intestata alla soc.*

- Permesso a costruire per l'ampliamento di un capannone industriale - Permesso a costruire n. 61 del 04.05.2012 - *Intestato alla soc.*

Nella pratica edilizia in esame risulta presentato, presso il Comune di L'Aquila, Verbale di assemblea rep. 1197801 racc. 38389 per Notaio Roberto CIANCARELLI con il quale, oltre ad altre incombenze societarie, è stata modificata la denominazione sociale in (vedi all.to 9). Di detta variazione è stata anche fatta comunicazione al N.S.I.

- L'edificio in esame è stato interessato da pratica edilizia di ristrutturazione post sisma – esito C – lavori conclusi - Pratica AQ-BCE-08050 - contributo concesso € 80.000 - lavori conclusi in data 7.10.2010 - vedi all.to...

- L'area, nella quale è stato edificato l'immobile, è soggetta a vincolo paesaggistico - intervento di edificazione autorizzato con provvedimento del 17.1.2011 prot. 1572 - vedi all.to 9.

Premesso che i lavori di cui al Permesso a costruire per l'ampliamento del capannone industriale - Permesso a costruire n. 61 del 04.05.2012 - Intestato alla soc. - non sono stati posti in essere, dal raffronto degli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio, D.I.A. protocollo generale n. 1304 del 26.10.2006 - prot. ufficio n. 43543 del 26.10.2006 - variante al Permesso a costruire n. 263 del 15.06.2004 - intestata alla soc. con lo stato dei luoghi oggi visibile, si può asserire che:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione *non è conforme al suddetto titolo edilizio* in quanto:

- Al piano terra:

Si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di tramezzature che hanno diviso gli ambienti, non risulta realizzato il vano ascensore

- Al piano primo:

- il locale "imballaggi" locale unico, attualmente risulta suddiviso in una molteplicità di ambienti destinati in parte ad uffici ed in parte a locali deposito merci.

- Il piano secondo è essenzialmente conforme al suddetto titolo edilizio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali. Edificio autonomo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Edificio a destinazione particolare ubicato a L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.

Trattasi di un opificio per attività produttiva con spazi commerciali dedicati alla vendita ubicato nel Nucleo di Sviluppo Industriale di Sassa (Aq) - Via degli Zingari s.n.c. Lo stesso si presenta distribuito su tre livelli, piano terra, primo e secondo. Il piano terra è essenzialmente destinato alla produzione, il

piano primo ad uffici ed il piano secondo ad alloggio. Lo stesso immobile è fornito di corte pertinenziale esclusiva in loco delimitata da recinzione con accesso, sia carrabile che pedonale. Allo stato tutto il complesso è inutilizzato e si presenta in uno stato conservativo non ottimale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 704, Sub. 2, Zc. 8, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 735.024,80

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DI STIMA

Alla luce di quanto detto, considerando che l'unità in esame pur essendo un edificio a destinazione speciale (D8) dove vi sono aree dedicate alla produzione, aree dedicate ad uffici ed aree dedicate alla vendita, per i fini che qui interessano si può indicare, quale valore medio di mercato, considerato un edificio industriale un valore unitario pari, mediamente, *ad € 430,00 mq/commerciale*.

Va evidenziato che l'edificio oggetto di valutazione pur avendo degli ambienti con destinazione diversa (produzione, uffici, vendita, ecc.), verranno comunque stimate considerandole come porzioni immobiliari inserite in un edificio compreso, da un punto di vista urbanistico, all'interno della Zona industriale.

Infatti va precisato che le superfici aventi destinazioni "diverse" tra di loro (magazzini, uffici, ecc.) non vanno stimate in maniera diversificata in quanto, come noto, le destinazioni d'uso dei singoli ambienti possono essere poste in essere solo in funzione dell'azienda.

Cioè gli stessi locali non sono autonomamente utilizzabili se non in funzione dell'attività produttiva svolta nell'ambito del complesso stesso. Quindi le porzioni destinate ad ufficio/direzionale/esposizione/vendita/alloggio custode ecc. possono essere utilizzate in tal senso solo se collegate all'attività produttiva. Per cui i medesimi locali, se da un lato contribuiscono a dare un valore complementare alla parte destinata alla produzione, dall'altro non possono essere stimati in maniera diversa dai locali produttivi in quanto sono funzionalmente ed urbanisticamente parte integrante degli stessi. Tra l'altro e non da ultimo, nei parametri urbanistici di riferimento (N.T.A.) non vi è distinzione tra la superficie da destinare alla produzione e la superficie da destinare a servizi. Quindi le stesse hanno la medesima valenza e destinazione urbanistica.

Il suddetto valore trova conferma nella media tra il valore scaturente dai dati reperiti al mq ed il valore determinato in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre.

Valori unitari mq/ lordo reperiti – SECONDO SEMESTRE 2024 – ultimo dato disponibile:

valore OMI (vedi all.to 8 – capannoni industriali):

da € 310,00 ad € 460,00 mq/lordo – Valore medio € 385,00 /mq/lordo

Valore in relazione al reddito

Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

Immobiliare valore OMI (vedi all.to 8 – tipologia capannoni industriali):

valore locativo OMI:

da € 1,6 ad € 2,4 mq/lordo/mese – valore medio : € 2,00 mq/lordo/mese

Si evidenzia inoltre che in detta determinazione si è tenuta in debito conto sia l'ubicazione dell'immobile sia le possibilità di locazione

Valore unitario per capitalizzazione:

-Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

-r = Saggio di capitalizzazione pari al 5,5% determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per investimenti “a rischio” quali sono quelli industriali adopera un tasso alto intorno al 5 - 6 %.

-V = valore edificio Rn / r

-valore locativo lordo annuo/mq : € 2,00 x 12 = € 24,00

-Reddito netto annuo al mq:

-Valore locativo - spese

Spese: IRES; IRAP; manutenzione ordinaria: a forfait : 30%.

Ottenendo : € 24,00 – 30% = € 16,80 reddito netto al mq/lordo annuo

Valore unitario edificio:

reddito netto mq lordo annuo / r = $16,80 / 0,055 = \dots\dots\dots$ € 305,45/mq

Pertanto si può indicare quale valore unitario mq/commerciale lordo la media dei valori innanzi espressi ($€ 385,00 + € 305,45$) / 2 = € 345,22

Si evidenzia che i valori espressi dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta commerciale) si ritiene di aumentare il predetto valore, mediamente, del 25% in considerazione che l'immobile oggetto di valutazione ha una struttura portante in c.a. il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta commerciale

$€ 345,22 + 25\% = € 431,53 /mq$

In cifra tonda: € 430,00 /mq netto commerciale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.	1709,36 mq	430,00 €/mq	€ 735.024,80	100,00%	€ 735.024,80
<i>Valore di stima:</i>					€ 735.024,80

Adeguamenti e correzioni della stima - ex art.lo 568 c.p.c.

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 73.502,48
- Riduzione pari al 20% a causa della vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore: € 0,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti .
decremento già considerato nella determinazione del valore al mq unitario € 0,00
- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00
- Decurtazioni per servitù ed altre eventuali limitazioni d'uso : a forfait € 0,00
- Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti tossici/nocivi o speciali: ... € 0,00
- Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente rimborsate dalla procedura:
circa € 5.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: indicativamente circa € 3.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico – se requisiti: ex art. 13 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 36 D.P.R. 380/2001 - ex art.lo 17 L. 47/85 - abrogato e sostituito da art. 46 D.P.R. 380/2001, art.lo 40 ex L. 47/85- e succ. integrazioni e modifiche - Importo indicativo - circa € 8.000,00

Valore con decurtazioni ex art.lo 568 c.p.c

Prezzo base d'asta

- Valore della piena proprietà per diritti pari a 1000/1000 – (1/1) dell'immobile, **con decurtazioni:**
..... **€ 650.522,32**

Prezzo base d'asta - in cifra tonda € 650.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare risulta omessa la particella catastale individuante l'immobile oggetto di esecuzione. Risulta indicato solo il foglio di mappa ed il subalterno.

Alla luce di quanto disposto dal G.E. con Ordinanza del 26.08.2025 con la quale veniva ritenuto che ".. il pignoramento debba considerarsi valido a meno che l'omessa indicazione della particella catastale, come segnalata dall'esperto, determini incertezza sulla identificazione dei beni oggetto del pignoramento, circostanza quest'ultima non chiarita nella relazione dell'esperto" e disponeva "che l'esperto stimatore prosegua con le operazioni di stima, provvedendo a relazionare al GE qualora l'omessa indicazione della particella determini incertezza sull'identificazione fisica del bene pignorato" alla luce di tutta la documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, premesso che:

- nel contratto di finanziamento agevolato a rogito del Notaio Maria RUSSO - rep. 97205 racc. 11683 posto alla base del credito vantato venivano indicati i terreni oggetto dello stesso, terreni identificati nel N.C.T. di L'Aquila sez. F - Preturo- nel fg. 35 part.lle 685, 686 e 686:

- su detti terreni, a garanzia del capitale finanziato veniva iscritta ipoteca a favore della _____, ipoteca nella quale venivano riportati i suddetti dati identificativi dei terreni (ipoteca iscritta il 10.12.2004 al n. 7595 di R.P).

- Nella certificazione notarile prodotta viene riportato che l'edificio oggetto di esecuzione, identificato con la part.lla n. 704 sub. 2 del fg. 35 del comune censuario di L'Aquila - sez 8 – Preturo, è stato edificato sui suddetti terreni, si può asserire che alla luce di detta documentazione **non vi è incertezza** sull'identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

- Risulta trascritto un preliminare di compravendita a rogito del Notaio Francesco Benedetti del 3.01.2019 rep. 97939/29192 a favore della _____ e contro il soggetto esecutato.
Preliminare trascritto l'8.01.2019 al n. 214 di R.P.

- L'ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10/12/2004 Reg. gen. 29538 Reg. part. 7595 - a favore della _____ **è gravante** sui terreni *al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. Preturo - codice A345 F - distinti nel fg. 35 part.lle 685 - 686* e sul terreno *al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. Sassa - codice A345 H - distinto nel fg. 35 part.lle 687*.

Si rileva che il terreno di proprietà del soggetto esecutato ed oggetto di contratto di mutuo, *part.lla 687, è censito nella sezione censuaria di PRETURO (sez. F) E NON IN QUELLA DI SASSA (sez. H) - In sostanza l'iscrizione è stata eseguita su altro terreno ubicato nella frazione di Sassa e non in quella di Preturo. – (VEDI ANCHE RELAZIONE NOTARILE - identificativo terreni - dove è indicata (correttamente) la sezione F – Preturo)*

- L'ipoteca in rinnovazione del 15/10/2024 - Reg. gen. 19293 - Reg. part. 1580 - a favore della BANCA CARIFE, in rinnovazione dell'ipoteca R.P. 7595/2004 - *è stata rinnovata sui terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila - sez. H: fg 35 part.lla 685 - 686 e 687 (vedi all.to 3). Quindi la stessa formalità è stata eseguita con codice Comune 345 H L'AQUILA (AQ) SASSA (SEZIONE CENSUARIA H) . In realtà i terreni oggetto della presente e sui quali è stato edificato l'immobile staggito, sono ubicati nella zona censuaria di Preturo e non di Sassa con codice Comune 345 F - L'AQUILA (AQ) PRETURO (ZONA CENSUARIA F) In sostanza della rinnovazione è stata eseguita su altri terreni ubicati nella frazione di Sassa e non in quella di Preturo.*

Vedi anche il paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

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 18 Ottobre 2025

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

Geom. Sebastiani Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa catastale attuale
- ✓ N° 2 - Visura catastale storica aggiornata
- ✓ N° 3 - Visure ipotecarie e di aggiornamento
- ✓ N° 4 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 5 - Visura camerale
- ✓ N° 6 - Foto stato dei luoghi
- ✓ N° 7 - Vista di zona : da Google
- ✓ N° 8 - Riferimenti estimativi - Valori OMI
- ✓ N° 9 - Estratti autorizzazioni edilizie reperite
- ✓ N° 10 - Calcolo superfici
- ✓ N° 11 - Verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Edificio a destinazione particolare ubicato a L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.

Trattasi di un opificio per attività produttiva con spazi commerciali dedicati alla vendita ubicato nel Nucleo di Sviluppo Industriale di Sassa (Aq) - Via degli Zingari s.n.c. Lo stesso si presenta distribuito su tre livelli, piano terra, primo e secondo. Il piano terra è essenzialmente destinato alla produzione, il piano primo ad uffici ed il piano secondo ad alloggio. Lo stesso immobile è fornito di corte pertinenziale esclusiva in loco delimitata da recinzione con accesso, sia carrabile che pedonale. Allo stato tutto il complesso è inutilizzato e si presenta in uno stato conservativo non ottimale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 704, Sub. 2, Zc. 8, Categoria D8

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023 DEL R.G.E.

Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - S.S. 17 LOC. N.S.I. SASSA - Via degli Zingari s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 704, Sub. 2, Zc. 8, Categoria D8	Superficie	1709,36 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame, al momento del sopralluogo, è risultata non utilizzata. Lo stato di conservazione riscontrato è definibile non ottimale con esclusione del locale commerciale (vedi planimetria catastale) che è definibile pessimo. Infatti all'interno dello stesso si sono rilevate copiose infiltrazioni d'acqua.		
Descrizione:	Trattasi di un opificio per attività produttiva con spazi commerciali dedicati alla vendita ubicato nel Nucleo di Sviluppo Industriale di Sassa (Aq) - Via degli Zingari s.n.c. Lo stesso si presenta distribuito su tre livelli, piano terra, primo e secondo. Il piano terra è essenzialmente destinato alla produzione, il piano primo ad uffici ed il piano secondo ad alloggio. Lo stesso immobile è fornito di corte pertinenziale esclusiva in loco delimitata da recinzione con accesso, sia carrabile che pedonale. Allo stato tutto il complesso è inutilizzato e si presenta in uno stato conservativo non ottimale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a L'Aquila il 10/12/2004

Reg. gen. 29538 - Reg. part. 7595

Quota: 1/1

Importo: € 1.668.090,18

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 834.045,09

Rogante: Notaio Maria RUSSO

Data: 10/11/2004

N° repertorio: 97205

N° raccolta: 11683

Note: ISCRIZIONE GRAVANTE SU (vedi all.to 3): - Terreni al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. PRETURO - codice A345 F - distinti nel fg. 35 part.lle 685 - 686 - TerrenO al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila sez. SASSA - codice A345 H - distinto nel fg. 35 part.lle 687 Si evidenzia che la part.lla 687 è censita nella sezione censuaria di PRETURO (sez. F) E NON IN QUELLA DI SASSA (sez. H) - In sostanza l'iscrizione è stata eseguita su altro terreno di altra proprietà ubicato nella sezione censuaria di Sassa e non in quella di Preturo. - VEDI ANCHE RELAZIONE NOTARILE - identificativo terreni - indicata (correttamente) la sezione F - Preturo

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a L'Aquila il 12/02/2009

Reg. gen. 3204 - Reg. part. 432

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: Notaio Roberto CIANCARELLI

Data: 11/02/2009

N° repertorio: 118897

N° raccolta: 37816

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 . intero edificio

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a L'Aquila il 19/03/2015

Reg. gen. 3539 - Reg. part. 343

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.215,76

Data: 24/10/2014

N° repertorio: 749

N° raccolta: 2015

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 sub. 2

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO DI AVVISO DEBITO ESECUTIVO

Iscritto a L'Aquila il 05/10/2021

Reg. gen. 17606 - Reg. part. 1339

Importo: € 829.904,88

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 414.952,44

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 05/10/2021

N° repertorio: 1715

N° raccolta: 5421

Note: Iscritta su (vedi all.to 3): immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 sub. 2

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'Aquila il 15/10/2024

Reg. gen. 19293 - Reg. part. 1580

Quota: 1/1

Importo: € 1.668.090,18

A favore di

Contro

- Formalità a carico della procedura

Capitale: € 834.045,09

Rogante: Notaio Maria RUSSO

Data: 10/11/2004

N° repertorio: 97205

N° raccolta: 11683

Note: Ipoteca rinnovata sui terreni distinti al N.C.T. del Comune censuario di L'Aquila - sez. H: fg 35 part.lla 685 - 686 e 687 (vedi all.to 3) Quindi nella presente rinnovazione è stato indicato il codice Comune 345 H L'AQUILA (AQ) SASSA (SEZIONE CENSUARIA H). In realtà i terreni sono ubicati nella frazione di Preturo e non di Sassa con codice Comune 345 F - L'AQUILA (AQ) PRETURO (ZONA CENSUARIA F). In sostanza della rinnovazione è stata eseguita su altri terreni di altra proprietà ubicati nella sezione censuaria di Sassa e non in quella di Preturo. Si evidenzia infine che:
- nell'originaria iscrizione ipotecaria iscritta il 10/12/2004 al n.7595 di R.P. (vedi all.to 3) per le part.lle 685 e 686 del fg. 35 la sezione censuaria è stata correttamente indicata; iscrizione eseguita sui terreni in Preturo (A345F - PRETURO) e non in Sassa (A345 H - SASSA) - per la particella n. 687 del fg. 35, al contrario, la sezione censuaria stata è erroneamente indicata; iscrizione eseguita sul terreno in Sassa (A345 H - SASSA) e non in Preturo (A345F - PRETURO)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a L'Aquila il 19/12/2023

Reg. gen. 23660 - Reg. part. 19486

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Trascritto su (vedi all.to 3) : immobile al N.C.E.U. di L'Aquila sezione urbana 8 (Preturo) fg 35 part.lla 704 sub. 2