
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrantonio Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.
promossa da

Intervenuti

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10



Lotto 1	10
Lotto 2	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 1	12
Lotto 2	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13



INCARICO

All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Ing. Mastrantonio Carlo, con studio in Via C. Mazzarino, 20 - 67100 - L'Aquila (AQ, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 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 Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei Casaleni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCOPPITO (AQ) - VIA XX OTTOBRE SNC

Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SCOPPITO (AQ) - VIA DEI CASALENI SNC

Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala interna, al piano primo due camere e un bagno

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/01/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc

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:

-

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

-

CONFINI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito al F. 10 particella 2126 sub 2, confina a nord con la particella 2382, ad est con via XX Ottobre, a sud con la particella 107, e ad ovest con il sub 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito (AQ) al F. 10 particella 2126 sub 2 risulta costituito in data 12/12/20202 Pratica n. 240094 in atti dal 12/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4985.1/2002)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2126	2		A3	1	4.5 vani	80 mq	185,92 €	T-1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta al momento non utilizzato, e in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un aggregato urbano con struttura in muratura. Il solaio di interpiano e quello del sottotetto sono in laterocemento, mentre quello di copertura sembrerebbe essere in legno a una falda con manto in coppi. Pareti esterne ed interne sono rivestite ad intonaco e tinteggiate. Infissi esterni ed interni in legno. Il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica, mentre la scala interna è rivestita in marmo. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico di tipo residenziale autonomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

All'esecutato il bene è pervenuto in virtù di atto di donazione accettata del 09/03/2004 ricevuto dal Notaio Antonio Battaglia, in L'Aquila (AQ), numero 113987/32418 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 10/03/2004 ai numeri 5521 /3742, nata a il , codice fiscale: ; nata a il , codice fiscale: divenne proprietaria per la quota di 1/1: in parte giusti titoli anteriori al ventennio; in parte in virtù di divisione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 11/08/1959 al numero 7673 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2010
Reg. gen. 9787 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di
Contro
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a L'Aquila il 17/02/2022
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 09/08/2023
Reg. gen. 15360 - Reg. part. 12578



Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Immobile fa parte del nucleo del centro storico del Comune di Scoppito risalente a prima del 1942, nel 2006 sull'immobile sono stati realizzati dei lavori autorizzati da un Permesso di Costruire n. 2404 del 13/04/2006. Successivamente a seguito del sisma del 2009 l'immobile è stato ricompreso nell'aggregato edilizio del consorzio denominato "Scoppito 17" per il quale è stata presentata domanda di contributo AQ-SCO-BC 02810, a seguito della quale sono stati realizzati i lavori di riparazione e miglioramento sismico autorizzati con SCIA 3111/2015 prot. 02810 VI 03 del 22/10/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Immobile è autonomo e non ha parti comuni condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc

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:

-

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

-

CONFINI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito al F. 10 particella 2126 sub 3, confina a nord con la particella 2386, ad est con con il sub 3, a sud con la particella 107, e ad ovest via dei Casaleni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile censito al NCEU del Comune di Scoppito (AQ) al F. 10 particella 2126 sub 3 deriva dall'unità censita al F. 10 particella 2126 sub 1 a sua volta costituita in data 12/12/20202 Pratica n. 240094 in atti dal 12/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4985.1/2002)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	2126	3		A3	1	4 vani	76 mq	165,27 €	T-1	



Corrispondenza catastale

L'immobile nel suo stato di fatto corrisponde alla planimetria presente in catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un aggregato urbano con struttura in muratura. Il solaio di interpiano e quello del sottotetto sono in laterocemento, mentre quello di copertura sembrerebbe essere in legno a una falda con manto in coppi. Pareti esterne ed interne sono rivestite ad intonaco e tinteggiate. Infissi esterni ed interni in legno. Il pavimento e il rivestimento del bagno è in ceramica, mentre la scala interna è rivestita in marmo. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e termico di tipo residenziale autonomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sussiste continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

All'esecutato il bene è pervenuto in virtù di atto di donazione accettata del 09/03/2004 ricevuto dal Notaio Antonio Battaglia, in L'Aquila (AQ), numero 113987/32418 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 10/03/2004 ai numeri 5521 /3742, da _____ il _____, codice fiscale: _____ ; _____ nata a _____, codice fiscale: _____

divenne proprietaria per la quota di 1/1: in parte giusti titoli anteriori al ventennio; in parte in virtù di divisione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila in data 11/08/1959 al numero 7673 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a L'Aquila il 01/06/2010
Reg. gen. 9787 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di _____
Contro _____
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento Immobiliare
Iscritto a L'Aquila il 17/02/2022
Reg. gen. 2741 - Reg. part. 220
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di _____
Contro _____

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a L'Aquila il 09/08/2023
Reg. gen. 15360 - Reg. part. 12578
Quota: 1/1
A favore di _____



NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Immobile fa parte del nucleo del centro storico del Comune di Scoppito risalente a prima del 1942, nel 2006 sull'immobile sono stati realizzati dei lavori autorizzati da un Permesso di Costruire n. 2404 del 13/04/2006. Successivamente a seguito del sisma del 2009 l'immobile è stato ricompreso nell'aggregato edilizio del consorzio denominato "Scoppito 17" per il quale è stata presentata domanda di contributo AQ-SCO-BC 02810, a seguito della quale sono stati realizzati i lavori di riparazione e miglioramento sismico autorizzati con SCIA 3111/2015 prot. 02810 VI 03 del 22/10/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Immobile è autonomo e non ha parti comuni 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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc	85,00 mq	800,00 €/mq	€ 68.000,00	100,00%	€ 68.000,00
Valore di stima:					€ 68.000,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala ionterna, al piano primo due camere e un bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc	78,00 mq	950,00 €/mq	€ 74.100,00	100,00%	€ 74.100,00
Valore di stima in cifra tonda :					€ 74.000,00

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

L'Aquila, li 17/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Estratto di Mappa
- N° 2 Planimetria Catastale Lotto 1 Bene 1
- N° 3 Planimetria Catastale Lotto 2 Bene 2
- N° 4 Elaborato fotografico Lotto 1 Bene 1
- N° 5 Elaborato fotografico Lotto 2 Bene 2
- N° 6 Perizia in versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Scoppito (AQ) - Via dei Casaleni snc
Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala ionterna, al piano primo due camere e un bagno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'Immobile si trova all'interno del nucleo storico del Comune di Scoppito, all'interno della perimetrazione della zona Residenziale di ristrutturazione art. 35 e zona soggetta a piano di recupero art. 34 del PRG del Comune di Scoppito.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Scoppito (AQ) - Via XX Ottobre snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'Immobile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e soggiorno, scala interna, al piano primo due camere e un bagno		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Scoppito (AQ) - Via dei casaleni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 2126, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'Immobile risulta al momento non utilizzato e in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Immobile residenziale indipendente su due piani, composto da piano terra ingresso cucina e/soggiorno e ripostiglio, scala interna, al piano primo due camere e un bagno		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta non utilizzato ma sono presenti arredi di proprietà dell'esecutato.		

