
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.	10

INCARICO

All'udienza del 28.06.2025, il sottoscritto veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07.07.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile :

- **Bene** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento composto da un piano terra e primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene ai debitori eseguiti:

L'immobile viene posto in vendita per i diritti pari a 1/1

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Piazza del Palazzo, via del Notaio e con i subb.3 e 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	85,00 mq	114,00 mq	100%	114,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				114,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1987		Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 407, Sub. 4 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	407	4		A3	2	6 vani	mq 114	€ 371,85	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Appartamento al piano terra e primo.

Il piano terra è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e una scala che permette l'accesso al piano primo; il piano primo è composto da due camere, un balcone, un bagno e una scala, con ingresso da Via del Notaio n.2, con disimpegno in comune con le unità immobiliari censite nel N.C.E.U. al fg.72 part.lla 407 subb. 2 e 5.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con una struttura in muratura, è stato ristrutturato di

recente e risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

PATTI

Non risultano,almeno per quanto è stato possibile riscontrare,particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento .

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione .

PARTI COMUNI

Fa parte dell'unità immobiliare una scala, con disimpegno, in comune son i subb.5 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta,almeno per quanto è stato possibile riscontare,l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con una struttura in muratura con tetto in legno con soprastante manto di copertura in tegole; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1987 al 20/08/2025		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Carlo Cricchi	24.09.87	13773/1620	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'Aquila	20.10.87	15562	12586
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Magnante Trecco Federico del 4 maggio 2006 rep. n.48526/10014 ed iscritta in data 9 maggio 2006 al n.generale 11235 e al n.particolare 2903 a favore della Carispaq-Cassa Di Risparmio della provincia dell'Aquila S.p.a. con sede in L'Aquila e a carico dei debitori esecutati.

-Verbale di pignoramento immobili del 13 settembre 2024 rep.n.1033 e trascritto a L'Aquila in data 21 ottobre 2024 al n.generale 19670 e al n.particolare 16532 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli e a carico dei debitori esecutati .

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stato concesso un contributo per la riparazione dei danni causati dal sisma .

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'unità immobiliare è stata presentata una SCIA in data 10.10.2014 prot.n.7553

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1
Appartamento composto da un piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 407, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.000,00
Per l'unità immobiliare si procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
- Appartamento ubicato in località San Martino, frazione Pienze, Piazza del Palazzo n.3, comune di Barisciano-L'Aquila.
Appartamento situato al piano terra e primo con accesso principale da Piazza del Palazzo n.3, compreso in un fabbricato ristrutturato a seguito del sisma, identificato nel catasto Fabbricati al Fg. 72, Part. 407, Sub. 4, Categoria A3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 63.000,00
Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si è calcolato il 100% della superficie lorda residenziale . Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI (osservatorio del mercato immobiliare) riferito all'anno 2025, 1° semestre, ultimo disponibile , è riportato (per la provincia di L'Aquila-Comune di Barisciano -zona suburbana/frazione San Martino microzona catastale n.1) per la destinazione residenziale, tipologia abitazione civile, un valore minimo a mq di € 370,00 e un valore massimo di € 550,00 . Considerando gli elementi determinanti per una corretta valutazione si è applicato il prezzo a mq pari a € 550,00.
Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 114,00 il valore dell'unità immobiliare è stato così quantificato :
N.C.E.U. Comune di Barisciano fg.72 part.lla 407 sub 4
 $€ 550,00 \times \text{mq } 114,00 = € 62.700,00$ Per arrotondamento € 63.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene : Appartamento Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1	114,00 mq	550,00 €/mq	€ 62.700,00	100,00%	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

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 20/10/2025

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

Elenco allegati :

allegato n.1 relazione priva di dati sensibili

allegato n.2 planimetria catastale

allegato n.3 documentazione fotografica

allegato n.4 estratto di mappa

allegato n.5 visura catastale attuale per immobile

allegato n.6 visura catastale storica per immobile

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene** - Appartamento ubicato a Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1
Appartamento composto da un piano terra e primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 407, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per il quale è stato concesso un contributo per la riparazione dei danni causati dal sisma .

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barisciano (AQ) - PIAZZA DEL PALAZZO N.3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 407, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	114,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione .		
Descrizione:	Appartamento composto da un piano terra e primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori esegutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Magnante Trecco Federico del 4 maggio 2006 rep. n.48526/10014 ed iscritta in data 9 maggio 2006 al n. generale 11235 e al n. particolare 2903 a favore della Carispaq-Cassa Di Risparmio della provincia dell'Aquila S.p.a. con sede in L'Aquila e a carico dei debitori esecutati.

-Verbale di pignoramento immobili del 13 settembre 2024 rep.n.1033 e trascritto a L'Aquila in data 21 ottobre 2024 al n. generale 19670 e al n. particolare 16532 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli e a carico dei debitori esecutati .