
TRIBUNALE DI L'AQUILA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tacchin Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia.....	21



Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 136.026,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 91.950,00	26



INCARICO

In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Tacchin Alessandra, con studio in P.le Sandro Pertini - 67100 - L'Aquila (AQ), email architer3@gmail.com, PEC alessandra.tacchin@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2024 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 L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A (Coord. Geografiche: 42°22'1.01"N - 13°20'9.20"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15 (Coord. Geografiche: 42°22'3.68"N - 13°20'6.80"E)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A

DESCRIZIONE

Unità immobiliare residenziale Fg 64 Part 442 Sub 10

L'unità immobiliare si trova al primo piano di una palazzina composta da quattro piani fuori terra. E' composta da un piccolo ingresso che disimpegna il soggiorno, la cucina ed il corridoio del reparto notte. Dalla cucina si può accedere ad un terrazzo ed un piccolo locale adibito a centrale termica. Il corridoio del reparto notte dà accesso a tre camere da letto due bagni ed un locale cantina (NON LEGITTIMATO) posto ad una quota di quattro gradini più bassa rispetto al resto dell'appartamento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie ma con un contratto in essere non opponibile alla procedura.

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.

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

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)

Regime patrimoniale: bene personale.



CONFINI

L'unità immobiliare è posta al primo piano di una palazzina. L'accesso avviene tramite il vano scala identificato dal sub 14 con cui confina a Nord-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	5,17 mq	5,74 mq	1	5,74 mq	2,87 m	1
Soggiorno	22,49 mq	26,87 mq	1	26,87 mq	2,87 m	1
Cucina	14,04 mq	17,29 mq	1	17,29 mq	2,87 m	1
Terrazzo	10,41 mq	10,41 mq	0,25	2,60 mq	0,00 m	1
Disimpegno	9,51 mq	10,55 mq	1	10,55 mq	2,87 m	1
Bagno 1	4,79 mq	5,80 mq	1	5,80 mq	2,87 m	1
Camera 1	14,85 mq	17,05 mq	1	17,05 mq	2,87 m	1
Camera 2	13,04 mq	14,91 mq	1	14,91 mq	2,87 m	1
Camera 3	16,57 mq	20,01 mq	1	20,01 mq	2,87 m	1
Bagno 2	7,09 mq	8,79 mq	1	8,79 mq	2,87 m	1
Cantina	12,49 mq	16,22 mq	0,20	3,24 mq	0,00 m	1
Balcone	3,23 mq	3,23 mq	0,25	0,81 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				133,66 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				133,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma non alla planimetria del progetto approvato.

Infatti la cantina rilevata nello stato dei luoghi e presente nella planimetria catastale non risulta legittimata dal progetto allegato alla domanda di Condonio edilizio (L.28/02/1985 n° 47) di cui alla Concessione edilizia a sanatoria n° 1171 del 28/03/1990.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1993 al 12/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2 Categoria F3 Piano 1
Dal 12/04/1994 al 15/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2 Categoria F3 Piano 1



Dal 15/02/2005 al 15/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 15/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 503,55 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	442	10	2	A2	2	6,5 vani	146 mq	503,55 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma non alla planimetria del progetto approvato.

Infatti la cantina rilevata nello stato dei luoghi e presente nella planimetria catastale non risulta legittimata dal progetto allegato alla domanda di Condonò edilizio (L.28/02/1985 n° 47) di cui alla Concessione edilizia a sanatoria n° 1171 del 28/03/1990.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie.

Le finiture sono compatibili con quelle dell'edilizia economica popolare. Sono presenti segni di umidità nei muri perimetrali compatibili con la presenza di ponti termici ed infiltrazioni d'acqua.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta parzialmente ammobiliata.

PARTI COMUNI

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare presenta parti comuni catastalmente censite al sub 14 (ingresso e scala) comune ai sub 10,11,12 e 20; al sub 16 (corte) comune a tutti i sub; al sub 17 (corte) comune ai sub 7,8,10,11,12,20,27 e 28;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato nel Certificato di idoneità statica allegato alla domanda di Condonò, il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. con travi e pilastri costituenti telai chiusi in orizzontale e verticale.

Le fondazioni sono costituite da un graticcio di travi rovesce di base pari a 50 cm e altezza superiore a 60 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2024
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** con un contratto non opponibile alla procedura in quanto stipulato in data 02/12/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1994 al 15/01/2013	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Ciancarelli	12/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	03/05/1994		5820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	15/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	01/02/2013		1923
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 18/04/2017

Reg. gen. 5596 - Reg. part. 539

Importo: € 370.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 185.000,00

Rogante: Notaio FRANCESCO BENEDETTI

Data: 14/04/2017

N° repertorio: 94353

N° raccolta: 26692

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 01/09/2023

Reg. gen. 16277 - Reg. part. 13352

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 170.728,89 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDIS FO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO [REDACTED], ELET TIVAMENTE DOMICILIATO IN L'AQUILA ALLA VIA [REDACTED],

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto su cui insiste l'immobile ricade in parte in zona Residenziale di Completamento delle frazioni ed in parte in zona di rispetto stradale di cui:

Art. 48

Zona residenziale di completamento delle Frazioni

Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968

1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23;



- Superficie minima di intervento = $S_m = 400 \text{ mq.}$
- Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35 \text{ mq/mq.}$
- Rapporto di copertura = $Q = 35\%.$
- Altezza massima = $H = 10,50 \text{ mt.}$
- Distanze minime:
 - a confine,
 - previo accordo con il confinante, in aderenza;
 - 3 mt. dai confini;
 - 6 mt. tra edifici.

3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.

Art. 77 **Zona di rispetto stradale**

1. La zona di rispetto strada è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.
2. In tale zona sono vietate nuove costruzioni.
3. A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dal Sindaco la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli; tali stazioni non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista all'art. 27 per gli accessi veicolari alle sedi stradali dei diversi tipi.
4. Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi, da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria.
5. Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e pertanto le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite.
6. Ai sensi del III Comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974, n.13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento del volume esistente nella misura: prevista al 3° comma dell'articolo 46.

L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere storico-artistico- ambientale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Condono edilizio (L.28/02/1985 n° 47) di cui alla Concessione edilizia a sanatoria n° 1171 del 28/03/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ma non alla planimetria del progetto approvato.

Infatti la cantina rilevata nello stato dei luoghi e presente nella planimetria catastale non risulta legittimata dal progetto allegato alla domanda di Condono edilizio (L.28/02/1985 n° 47) di cui alla Concessione edilizia a sanatoria n° 1171 del 28/03/1990.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15

DESCRIZIONE

Unità immobiliare residenziale Fg 60 Part 782 Sub 14

L'unità immobiliare, posta al secondo piano del fabbricato, è composta da ingresso-soggiorno, un piccolo disimpegno che dà accesso a bagno e cucina e un ulteriore disimpegno che dà accesso a due camere da letto e ad un altro bagno.

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.

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

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare è posta al secondo piano di una palazzina e confina a sud con il sub 15 (vano scala) e con il sub 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	21,53 mq	25,69 mq	1	25,69 mq	2,75 m	2
Cucina	8,61 mq	11,24 mq	1	11,24 mq	2,70 m	2
Bagno 1	4,05 mq	6,23 mq	1	6,23 mq	2,70 m	2
Bagno 2	3,00 mq	4,31 mq	1	4,31 mq	2,70 m	2
Camera 1	14,81 mq	19,30 mq	1	19,30 mq	2,65 m	2
Camera 2	13,22 mq	15,64 mq	1	15,64 mq	2,70 m	2
Balcone	38,16 mq	38,16 mq	0,25	9,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				91,95 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				91,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1976 al 22/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 782 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 50 Reddito dominicale € 3.600,00 Reddito agrario € 5.850,00
Dal 22/02/1997 al 15/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 4 Categoria F3
Dal 15/03/1997 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 4 Categoria F3
Dal 06/12/2007 al 20/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 14 Categoria F3
Dal 20/02/2008 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 14 Categoria F3



Dal 30/11/2011 al 30/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano 2
Dal 30/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 222,08 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 222,08 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	782	14	2	A3	3	5 vani	91 Totale escluse aree escoperte 82 mq	222,08 €	2	

Corrispondenza catastale

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

E' da rilevare che il vano scala è stato accatastato con subalterni diversi per ogni piano (sub 12 al piano terra, sub 7 al piano primo e sub 15 al piano secondo) e tutti e tre i subalterni che identificano il vano scala nei vari piani risultano in categoria F03 (in corso di costruzione). La relazione dell'ultimo titolo depositato (DIA in sanatoria) in data 17/12/2012, identifica quali parti comuni "il vano scala e l'area di pertinenza utilizzata come parcheggi".



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare presenta finiture compatibili con quelle per l'edilizia economica popolare. Presenta importanti tracce di umidità riconducibili verosimilmente a ponti termici. I pavimenti e rivestimenti sono in monocottura in discreto stato di conservazione anche se datate.

PARTI COMUNI

L'immobile secondo quanto risulta dalla documentazione catastale è dotato di parti comuni e precisamente-

Sub 1 - piano terra BCNC ai sub 11,14,16,18,19,20,21,22 e 23

Si segnala inoltre che il sub 15 che nell'elaborato planimetrico risulta essere il vano scala, è accatastato come unità in corso di costruzione. Inoltre lo stesso vano scala è identificato con subalterni diversi per ogni piano; al piano terra risulta sub 12, al primo piano sub 7 ed al secondo sub 15. Tutti e tre i subalterni risultano catastalmente in corso di costruzione (cat. F03).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla relazione tecnica depositata con l'ultimo titolo edilizio risulta che le strutture verticali sono realizzate in muratura di blocchi pieni in c.l.s. con cordoli e gronde in c.a. e orizzontamenti in latero-cemento, le fondazioni sono di tipo superficiale ed in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/12/2024
- Scadenza contratto: 01/12/2025
- Rilascio: 03/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Alla data del secondo sopralluogo l'immobile risulta essere stato liberato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1997 al 20/02/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Ciancarelli	15/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	03/04/1997	4429	3485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnante Trecco Federico	20/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Pubblicità immobiliare - L'Aquila	11/03/2008	5602	3744
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di L'Aquila aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a L'AQUILA il 28/05/2013

Reg. gen. 8724 - Reg. part. 672

Importo: € 256.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 128.000,00

Rogante: Notaio Magnante Trecco Federico

Data: 23/05/2013

N° repertorio: 3076

N° raccolta: 1604

Note: LA BANCA HA CONCESSO AI SIGNORI [REDACTED] CHE HANNO ACCETTATO, UN FINANZIAMENTO DI EURO 128.000,00 (CENTOVENTOTTOMILA) DA DESTINARE A ESIGENZE DI LIQUIDITA'. LA PARTE FINANZIATA NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON QUESTO ATTO, RICONOSCENDOSENE DEBITRICE PER SE' E PER I PROPRI SUCCESSORI IN VIA FRA TUTTI SOLIDALE E INDIVISIBILE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, SIA PER LE RATE DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLE DI AMMORTAMENTO, VENGA STABILITO IN MISURA PARI A 3,99 (TRE VIRGOLA NOVANTANOVE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI ACT/360, CON CONTEGGIO GIORNI 360/360, RILEVATO DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E PUBBLICATO DAI PRINCIPALI PROVIDER E QUOTIDIANI ECONOMICI A DIFFUSIONE NAZIONALE E INTERNAZIONALE, RIFERITO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLE SINGOLE RATE; PER CUI IL TASSO D'INTERESSE E' DETERMINATO ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 4,197% (QUATTRO VIRGOLA CENTONOVANTASETTE PER CENTO). IN MANCANZA DI DISPONIBILITA' DELLA QUOTAZIONE DI FINE MESE DESCRITTA NEL PRECEDENTE COMMA 5.1, SARA' PRESA IN CONSIDERAZIONE L'ULTIMA RILEVAZIONE DISPONIBILE. SE, PER QUALSIASI MOTIVO, CESSA LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR SARA' UTILIZZATA LA QUOTAZIONE LETTERA PER I DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A TRE MESI FORNITA SU RICHIESTA DELLA BANCA, CON LE STESSE MODALITA' PREVISTE AL PRECEDENTE COMMA 5.1 PER L'EURIBOR, DA ALTRA PRIMARIA BANCA NAZIONALE/INTERNAZIONALE E CIO' NON COSTITUIRAI NOVAZIONE DI QUESTO CONTRATTO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (PER BREVE I.S.C.) RELATIVO A QUESTO FINANZIAMENTO E' PARI AL 4,43% (QUATTRO VIRGOLA QUARANTATRE PER CENTO). L'I.S.C. E' CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA DEL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) ED E' COMPRENSIVO DEGLI EFFETTI FINANZIARI DETERMINATI DAL PIANO DI AMMORTAMENTO CALCOLATO CON IL METODO FRANCESE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA SPECIFICATO, COMPRENSIVO DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E DELLO SPREAD, NON POTRAI MAI SALIRE AL DI SOPRA DEL TASSO MASSIMO FISSATO ALL'8,45% (OTTO VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO) ANNUO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', SUOI EREDI E AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE FRA TUTTI, A RESTITUIRE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 300



(TRECENTO) RATE MENSILI POSTICIPATE. CIASCUNA RATA E' COMPOSTA DI UNA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE E DECRESCENTE DI INTERESSI CALCOLATI SULLA SOMMA DI CAPITALE RESIDUA; LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERAI QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL ROGITO MEDESIMO. IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ALLA FINE DI OGNI MESE. IL FINANZIAMENTO ENTRERAI IN AMMORTAMENTO IL 1 GIUGNO 2013 E, PERTANTO, LE RELATIVE RATE SCADRANNO A PARTIRE DALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO ALLA PREDETTA DATA E QUINDI DAL 30 GIUGNO 2013. POICHE' L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO AVVIENE IN DATA ANTERIORE A QUELLA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA BANCA TRATTIENE A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INIZIALE PRIMA INDICATO E CONTEGGIATI DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE FINO AL GIORNO PRECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. IL RIMBORSO AVVERRAI MEDIANTE ADDEBITO AUTOMATICO DEL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO LA BANCA OPPURE NELLA FORMA DI PAGAMENTO DIVERSAMENTE CONCORDATA FRA LA PARTE FINANZIATA E LA BANCA. LA PARTE FINANZIATA DOVRA' COMUNICARE ALLA BANCA EVENTUALI VARIAZIONI DEL CONTO CORRENTE DA ADDEBITARE PER IL RIMBORSO DELLE RATE MEDIANTE SCAMBIO DI CORRISPONDENZA AVENTE DATA CERTA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IN CASO DI MANCATO E/O RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI SINGOLA RATA ALLE SCADENZE FISSATE, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' PAGARE GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALMENTE PREVISTO, ALLA RATA RISULTANTE IN MORA, DAL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. SU QUESTI INTERESSI MORATORI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA DA PARTE DELLA BANCA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA BANCA DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME CHE LA PARTE FINANZIATA DEVE PAGARE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. IN RELAZIONE ALLA VARIABILITA' DEL TASSO D'INTERESSE, LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE (ART. 39, TERZO COMMA DEL CITATO T.U.B.). LA BANCA, QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO, PUO' MODIFICARE UNILATERALMENTE I PREZZI E LE ALTRE CONDIZIONI DI CONTRATTO APPLICATE A QUESTO FINANZIAMENTO, RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 118 (MODIFICA UNILATERALE DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI) DEL T.U.B. E SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI. E' RIMASTO INTESO CHE IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, TRATTANDOSI DI MUTUO A "TASSO VARIABILE", FERMO LO SPREAD CONTRATTUALE CHE NON POTRA' ESSERE UNILATERALMENTE MODIFICATO, POTRA' SUBIRE VARIAZIONI IN CONSEGUENZA DELLA COMPONENTE DI TASSO CHE DERIVA DAL PARAMETRO PRESCELTO. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO (ART. 47 C.C. E ART. 30 C.P.C.): -QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE ATTUALMENTE POSTA IN CHIETI, VIA COLONNETTA N. 24, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.B.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA E A QUELLA TERZA DATRICE DI IPOTECA, PRESSO LA RESIDENZA O DICHIARATA IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATA ALLA BANCA CON LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO O, IN MANCANZA, PRESSO LA CASA COMUNALE DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI IPOTECATI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a L'AQUILA il 18/04/2017



Reg. gen. 5596 - Reg. part. 539
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: Notaio FRANCESCO BENEDETTI
Data: 14/04/2017
N° repertorio: 94353
N° raccolta: 26692

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a L'AQUILA il 01/09/2023

Reg. gen. 16277 - Reg. part. 13352

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 170.728,89 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDIS FO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO , ELET TIVAMENTE DOMICILIATO IN L'AQUILA ALLA 

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 48

Zona residenziale di completamento delle Frazioni Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968

1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme.
2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:
 - Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23;
 - Superficie minima di intervento = $S_m = 400$ mq.
 - Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35$ mq/mq.
 - Rapporto di copertura = $Q = 35\%$.
 - Altezza massima = $H = 10,50$ mt.
 - Distanze minime:
 - i. a confine,
 - ii. previo accordo con il confinante, in aderenza;
 - iii. 3 mt. dai confini;
 - iv. 6 mt. tra edifici.
3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Condono Edilizio n° 903 prot. n° 12116 del 10/12/2004 - PdC a sanatoria n° 453 del 25/07/2007
- DIA in sanatoria in data 17/12/2012 con prot. 84590.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo si è rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale nonché all'elaborato di progetto relativo all'istanza depositata.

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 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 L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A

Unità immobiliare residenziale Fg 64 Part 442 Sub 10 L'unità immobiliare si trova al primo piano di una palazzina composta da quattro piano fuori terra. E' composta da un piccolo ingresso che disimpegna il soggiorno, la cucina ed il corridoio del reparto notte. Dalla cucina si può accedere ad un terrazzo ed un piccolo locale adibito a centrale termica. Il corridoio del reparto notte da accesso a tre camere da letto due bagni ed un locale cantina posto ad una quota di quattro gradini più bassa rispetto al resto dell'appartamento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie ma con un contratto in essere non opponibile alla procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 147.026,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A	133,66 mq	1.100,00 €/mq	€ 147.026,00	100,00%	€ 147.026,00
				Valore di stima:	€ 147.026,00

Valore di stima: € 147.026,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€

Valore finale di stima: € 136.026,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15

Unità immobiliare residenziale Fg 60 Part 782 Sub 14 L'unità immobiliare, posta al secondo piano del fabbricato, è composta da ingresso-soggiorno, un piccolo disimpegno che dà accesso a bagno e cucina e un ulteriore disimpegno che dà accesso a due camere da letto e ad un altro bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15	91,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 91.950,00	100,00%	€ 91.950,00
				Valore di stima:	€ 91.950,00

Valore di stima: € 91.950,00

Valore finale di stima: € 91.950,00

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 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tacchin Alessandra



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A

Unità immobiliare residenziale Fg 64 Part 442 Sub 10 L'unità immobiliare si trova al primo piano di una palazzina composta da quattro piano fuori terra. E' composta da un piccolo ingresso che disimpegna il soggiorno, la cucina ed il corridoio del reparto notte. Dalla cucina si può accedere ad un terrazzo ed un piccolo locale adibito a centrale termica. Il corridoio del reparto notte da accesso a tre camere da letto due bagni ed un locale cantina posto ad una quota di quattro gradini più bassa rispetto al resto dell'appartamento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie ma con un contratto in essere non opponibile alla procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto su cui insiste l'immobile ricade in parte in zona Residenziale di Completamento delle frazioni ed in parte in zona di rispetto stradale di cui: Art. 48 Zona residenziale di completamento delle Frazioni Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968 1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme. 2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri: ·Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23; ·Superficie minima di intervento = $S_m = 400$ mq. ·Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35$ mq/mq. ·Rapporto di copertura = $Q = 35\%$. ·Altezza massima = $H = 10,50$ mt. ·Distanze minime: i.a confine, ii.previo accordo con il confinante, in aderenza; iii.3 mt. dai confini; iv.6 mt. tra edifici. 3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo. Art. 77 Zona di rispetto stradale 1. La zona di rispetto strada è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa. 2. In tale zona sono vietate nuove costruzioni. 3. A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dal Sindaco la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli; tali stazioni non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista all'art. 27 per gli accessi veicolari alle sedi stradali dei diversi tipi. 4. Nelle zone di rispetto stradale possono inoltre essere previsti nuovi parcheggi, da determinarsi in sede di progettazione della rete stradale primaria e secondaria. 5. Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e pertanto le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite. 6. Ai sensi del III Comma dell'art. 8 della Legge Regionale 26.4.1974, n.13, le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturate, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento del volume esistente nella misura: prevista al 3° comma dell'articolo 46. 7. L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere storico-artistico- ambientale.

Prezzo base d'asta: € 136.026,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15

Unità immobiliare residenziale Fg 60 Part 782 Sub 14 L'unità immobiliare, posta al secondo piano del fabbricato, è composta da ingresso-soggiorno, un piccolo disimpegno che dà accesso a bagno e cucina e un ulteriore disimpegno che dà accesso a due camere da letto e ad un altro bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Art. 48 Zona residenziale di completamento delle Frazioni Zona B ai sensi del D.M. 02-04-1968 1. In tale zona la destinazione d'uso è quella prevista allo art. 44 delle presenti Norme. 2. In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri: • Opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'articolo 23; • Superficie minima di intervento = $S_m = 400$ mq. • Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f = 0,35$ mq/mq. • Rapporto di copertura = $Q = 35\%$. • Altezza massima = $H = 10,50$ mt. • Distanze minime: i. a confine, ii. previo accordo con il confinante, in aderenza; iii. 3 mt. dai confini; iv. 6 mt. tra edifici. 3. Il premio di cubatura previsto al terzo comma dell'art. 46 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione delle Frazioni, è consentito nella stessa misura, limitatamente agli edifici costruiti in data anteriore al 1950, anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo.

Prezzo base d'asta: € 91.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.026,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Coppito, 41A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 442, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	133,66 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie. Le finiture sono compatibili con quelle dell'edilizia economica popolare. Sono presenti segni di umidità nei muri perimetrali compatibili con la presenza di ponti termici ed infiltrazioni d'acqua. L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta parzialmente ammobiliata.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale Fg 64 Part 442 Sub 10 L'unità immobiliare si trova al primo piano di una palazzina composta da quattro piano fuori terra. E' composta da un piccolo ingresso che disimpegna il soggiorno, la cucina ed il corridoio del reparto notte. Dalla cucina si può accedere ad un terrazzo ed un piccolo locale adibito a centrale termica. Il corridoio del reparto notte dà accesso a tre camere da letto due bagni ed un locale cantina posto ad una quota di quattro gradini più bassa rispetto al resto dell'appartamento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta in stato di abbandono in condizioni igienico sanitarie molto precarie ma con un contratto in essere non opponibile alla procedura.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.950,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	L'Aquila (AQ) - Via Montagnino, 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 782, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	91,95 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta finiture compatibili con quelle per l'edilizia economica popolare. Presenta importanti tracce di umidità riconducibili verosimilmente a ponti termici. I pavimenti e rivestimenti sono in monocottura in discreto stato di conservazione anche se datate.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale Fg 60 Part 782 Sub 14 L'unità immobiliare, posta al secondo piano del fabbricato, è composta da ingresso-soggiorno, un piccolo disimpegno che dà accesso a bagno e cucina e un ulteriore disimpegno che dà accesso a due camere da letto e ad un altro bagno.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

